

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**COMPENDIO IMMOBILIARE
PRODUTTIVO**

**STRADA PER TRINO, N. 230
VERCELLI (VC)**



Novembre 2021

Privato e Confidenziale

PROPRIETA'

OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA
VIA MARCELLO ADAM, 66
15033 CASALE M.TO (AL) - ITALY
CF/P. IVA: 00150550069

CLIENTE

LCA STUDIO LEGALE
VIA DELLA MOSCOVA, 18
20121 MILANO (MI) - ITALY

ESECUTORE

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES S.P.A.
VIA VALTELLINA, 15-17
20159 MILANO
CF/P. IVA: 13099250154

INDICE

A.	EXECUTIVE SUMMARY	1
B.	PREMESSA	2
	1. Incarico.....	2
	2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017	2
	3. Sopralluoghi.....	2
	4. Data della valutazione.....	3
	5. Indipendenza e conflitti di interesse.....	3
	6. Copyright.....	3
	7. Scopo della valutazione	3
	8. Base del Valore.....	3
	9. Titolo di Proprietà.....	4
	10. Assumptions e limiti della valutazione	4
	11. Documentazioni	5
	12. Responsabilità.....	5
	13. Team di lavoro.....	6
C.	DESCRIZIONE IMMOBILE	7
	14. Ubicazione.....	7
	14.1. Collegamenti	7
	15. Descrizione.....	7
	15.1. Caratteristiche costruttive.....	8
	15.2. Impianti.....	9
	15.3. Stato manutentivo.....	9
	16. Consistenze.....	10
	17. Situazione locativa.....	11
	18. Problemi Ambientali.....	11
	19. Situazione urbanistica	12
	20. Situazione Edilizia	12
	21. Situazione Catastale.....	12
	22. Vincoli.....	13
D.	ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE	14
	23. Overview sul mercato nazionale.....	14
	24. Overview sul mercato di settore.....	20
	25. Valori Medi.....	25
	26. Overview sul mercato locale.....	25
	27. Analisi dei comparativi di Mercato	27
E.	APPROCCIO VALUTATIVO	32
	28. SWOT Analysis	32
	29. Profilo di acquirente.....	32
	30. Criterio di valutazione (Open Market Value)	32
	31. Valore di Mercato "to be" Immobile.....	33
	32. Valore di Mercato dei terreni	33
	33. Capex Considerate.....	34
	34. Valore di Mercato "As Is"	36
	35. Valore di Mercato	37
	36. Quick Sale Value (Valore di Immediato Realizzo).....	37
	37. Canone di Mercato.....	38
	38. Confidenzialità e Raccomandazioni	39
F.	ALLEGATI.....	40
	1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services	40
	2. Localizzazione	45
	3. Documentazione fotografica.....	47
	4. Visure Catastali.....	60
	5. Estratto di Mappa.....	72
	6. Planimetria stabilimento	73

A. EXECUTIVE SUMMARY

FOTO AEREA	LOCALIZZAZIONE																														
																															
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	COMPENDIO PRODUTTIVO																														
TIPOLOGIA VALUTAZIONE	FULL																														
INDIRIZZO	Vercelli (VC) via Trino n. 230																														
DESTINAZIONE USO	PRODUTTIVA - INDUSTRIALE																														
UBICAZIONE E DESCRIZIONE	Il compendio immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Vercelli (VC), Strada per Trino n. 280, in zona a vocazione produttiva posta a sud ovest del centro abitato. L'oggetto della valutazione è costituito da un compendio immobiliare a destinazione produttiva adibito stabilimento per la produzione di macchine per la stampa, sviluppato su un lotto avente superfici pari a circa 105.000 mq.																														
CONSISTENZE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESTINAZIONE</th> <th>SUPERFICIE LORDA</th> <th>SUPERFICIE COM.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Produttiva</td> <td>14.831 mq</td> <td>14.446 mq</td> </tr> <tr> <td>Direzionale</td> <td>1.183 mq</td> <td>1775 mq</td> </tr> <tr> <td>Centro ricerche</td> <td>2.708 mq</td> <td>2821 mq</td> </tr> <tr> <td>Portineria</td> <td>208 mq</td> <td>208 mq</td> </tr> <tr> <td>Palazzina servizi</td> <td>2.296 mq</td> <td>2296 mq</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio dipendenti</td> <td>2.124 mq</td> <td>452 mq</td> </tr> <tr> <td>Box-Depositi</td> <td>740 mq</td> <td>370 mq</td> </tr> <tr> <td>Aree esterne</td> <td>59.152 mq</td> <td>592 mq</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>83.242 mq</td> <td>22.931 mq</td> </tr> </tbody> </table>	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COM.	Produttiva	14.831 mq	14.446 mq	Direzionale	1.183 mq	1775 mq	Centro ricerche	2.708 mq	2821 mq	Portineria	208 mq	208 mq	Palazzina servizi	2.296 mq	2296 mq	Parcheggio dipendenti	2.124 mq	452 mq	Box-Depositi	740 mq	370 mq	Aree esterne	59.152 mq	592 mq	Totale	83.242 mq	22.931 mq
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COM.																												
Produttiva	14.831 mq	14.446 mq																													
Direzionale	1.183 mq	1775 mq																													
Centro ricerche	2.708 mq	2821 mq																													
Portineria	208 mq	208 mq																													
Palazzina servizi	2.296 mq	2296 mq																													
Parcheggio dipendenti	2.124 mq	452 mq																													
Box-Depositi	740 mq	370 mq																													
Aree esterne	59.152 mq	592 mq																													
Totale	83.242 mq	22.931 mq																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESTINAZIONE</th> <th>SUPERFICIE LORDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreni agricoli</td> <td>22.748 mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Terreni</td> <td>22.748 mq</td> </tr> </tbody> </table>	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	Terreni agricoli	22.748 mq	Totale Terreni	22.748 mq																								
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA																														
Terreni agricoli	22.748 mq																														
Totale Terreni	22.748 mq																														
VALORE DI MERCATO AS IS	€ 5.790.000																														
CANONE DI MERCATO	€/anno 500.000																														
QUICK SALE VALUE	€ 4.060.000																														
TEMPI DI VENDITA	18 - 24 mesi																														
DATA VALUTAZIONE	03.06.2021																														

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assunzioni, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a sé stante. Nel caso in cui qualsiasi delle assunzioni considerate nella presente analisi valutativa, basate sulle informazioni fornite dal Cliente/Committente/Proprietà nonché rilevate nella documentazione trasmessa, si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

Arch. Maria Pia Forgione
Senior Vice President
Head of Full Appraisals
MRICS n. 1191647 Spettabile

LCA STUDIO LEGALE

Via Della Moscova 18
20121 MILANO
ITALIA

In qualità di Curatore dei Fallimenti:

Officine Meccaniche Giovanni Cerutti S.p.A.
(Trib. Vercelli – 11/2020 r.g. fall.)

Cerutti Packaging Equipment S.p.A.
(Trib. Vercelli – 14/2020 r.g. fall.)

Milano, 11 novembre 2021

B. PREMESSA

1. Incarico

Prelios Valuations & e-Services S.p.A. ("Prelios Valuations") ha ricevuto incarico dalla società LCA STUDIO LEGALE (il "**Cliente**") in qualità di Curatore dei Fallimenti delle società "Officine Meccaniche Giovanni Cerutti S.p.A." (Trib. Vercelli – 11/2020 r.g. fall.) e "Cerutti Packaging Equipment S.p.A." (Trib. Vercelli – 14/2020 r.g. fall.) (congiuntamente di seguito la "**Proprietà**") per la determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare produttivo di macchine da stampa sito nel Comune di Vercelli (Vc), in via Trino n. 230.

L'incarico ci è pervenuto in data 07.05.2021 (Prot.Out. 153_2021). La presente relazione di stima è stata effettuata sulla base dei colloqui intervenuti con il Cliente, delle documentazioni trasmesse e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

Confermiamo che la valutazione è stata preparata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

3. Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'Immobile è stato svolto il giorno 3 Giugno 2021.

4. Data della valutazione

La valutazione delle unità immobiliari in oggetto è riferita alla data del sopralluogo, ovvero al 3 giugno 2021.

5. Indipendenza e conflitti di interesse

Confermiamo che disponiamo di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermiamo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermiamo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Giampaolo Corsini FRICS.

Prelios Valuations non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

6. Copyright

La presente relazione è stata effettuata a favore del Cliente e potrà essere divulgata e condivisa con i soggetti coinvolti nelle operazioni di finanziamento relative all'Asset oggetto di perizia ed in particolare con il ceto bancario.

7. Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile Valore di Mercato e il *Quick Sale Value* dei beni in esame alla data di valutazione per supportare il Cliente nel processo di liquidazione degli immobili. Il Cliente chiede inoltre di quantificare un Canone di locazione congruo nell'ipotesi di concessione in affitto dell'Immobile.

8. Base del Valore

In funzione dello scopo per il quale la valutazione viene richiesta, la determinazione del valore degli Immobili viene effettuata attraverso il criterio del "Market Value" definibile come segue:

Il Market Value, in conformità al Valuation Standard VPS 4.1.2 del Red Book, che riprende la definizione riportata nel paragrafo 29 dell'IVS Framework, paragrafo 25, "Base di Valore", è così definito:

- Il **Market Value**, in conformità al Valuation Standard VPS 4.4 del Red Book (RICS Valuation – Global Standards 2017), che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 30.1 "Market Value", è così definito:

"Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata

commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (Standard di valutazione RICS).

▪ Il **Market Rent** in conformità al Valuation Standard VPS 4.5 del Red Book che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell’IVS “Base di Valore”, paragrafo 40.1 “Market Rent”, è così definito:

“Canone di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore e da un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

9. Titolo di Proprietà

Prelios Valuations non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà. Come richiesto dal Cliente si è assunto, ai fini delle valutazioni, che gli immobili in portafoglio siano di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

10. Assumptions e limiti della valutazione

In accordo con il Cliente, nella redazione del rapporto di valutazione non sono state effettuate attività di due diligence e/o di reperimento documentale ad eccezione dell’esame formale delle documentazioni trasmesse e di quelle direttamente reperite dall’esecutore.

Non sono inoltre state effettuate attività di rilevamento delle consistenze.

Gli eventuali approfondimenti di indagini derivanti dalle analisi ambientali e/o regolarizzazioni documentali non sono oggetto dello Scope of Work relativo alla presente attività.

Con riferimento alle misure di contenimento del virus SARS-CoV-2 e alla relativa gestione dell’emergenza COVID-19, Prelios Valuations ha adottato e attuato opportuni presidi in ottemperanza alla normativa vigente per conseguire un’efficace compliance alle disposizioni applicabili e garantire la protezione dal rischio di contagio dei propri dipendenti e collaboratori.

A tale riguardo, eventuali diversi termini di ingaggio sono espressamente concordati con il Cliente e riportati all’interno del report così come eventuali limitazioni o restrizioni di informazioni.

Qualora siano stati utilizzati dei dati forniti dal Cliente, da terze parti o precedentemente raccolte, esse sono utilizzate con opportune considerazioni sulla loro credibilità e quindi esplicitate e descritte all’interno del report. Se la valutazione è soggetta a revisione a seguito del posticipo del sopralluogo, esso è indicato all’interno del report.

Le assunzioni valutative, dipendenti da limitazioni o restrizioni all’attività valutativa stessa o al contesto giuridico, ed eventuali assunzioni speciali concordate con il Cliente, sono espressamente specificate.

L'insorgenza dell'emergenza sanitaria determinata dal COVID-19, dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come una «pandemia» in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti a livello globale, ha avuto e continua ad impattare molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale. Alcuni mercati del *Real Estate* hanno sperimentato più bassi livelli di transazioni e liquidità. Le restrizioni della mobilità sono state rafforzate in molti paesi fino al totale confinamento (lockdown). Attualmente le restrizioni generalizzate legate allo svolgimento delle attività professionali sono state superate, tuttavia non si esclude per il futuro che ulteriori misure di lockdown in aree considerate a rischio su provvedimenti delle autorità nazionali e amministrative potrebbero essere applicate in base a sopravvenute situazioni di emergenza sanitaria.

Tuttavia, alla data di valutazione, alcuni mercati *Real Estate* hanno mostrato segni di ripresa, con volumi di transazioni e altri indicatori di settore ritornati a livelli tali da avere un adeguato numero di evidenze di mercato su cui basare la valutazione.

Nel caso in cui la valutazione sia soggetta ad incertezza rilevante a causa di una serie di circostanze causate dall'emergenza e dalle restrizioni dovute alla gestione del contenimento del contagio e in assenza di sufficienti evidenze di mercato su cui basare le analisi, nel report di valutazione è inserito un ulteriore commento specifico e sono descritte le assunzioni speciali formulate, evidenziando il contesto in cui il giudizio è formulato.

Per chiarezza espositiva, il presente punto è inserito per assicurare trasparenza e fornire un ulteriore approfondimento sul contesto di mercato in cui l'opinione di valutazione è stata redatta. In questa particolare situazione si sottolinea l'importanza della data di valutazione e del puntuale monitoraggio del valore stimato: il valore di un asset può cambiare nel tempo e una valutazione fatta ad una particolare data potrebbe non essere valida ad altre ad essa prossime.

Si rimanda all'Allegato 1 per maggiori approfondimenti.

11. Documentazioni

La presente analisi valutativa è stata redatta sulla base delle documentazioni fornite dal Cliente.

12. Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti, relativamente alle informazioni ricevute direttamente dal Committente e/o Cliente e/o Proprietà si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fattecì pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

13. Team di lavoro

Prelios Valuations, per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito e si è avvalsa di consulenti qualificati, iscritti ai pertinenti ruoli professionali, legati alla nostra società da rapporti annuali continuativi.

I Responsabili della società possiedono le seguenti certificazioni RICS:

- Giampaolo Corsini – Presidente e Amministratore Delegato - Fellow RICS n. 1193729;
- Maria Pia Forgione – Senior Vice President e Head of Full Appraisals – MRICS n.1191647.

C. DESCRIZIONE IMMOBILE

14. Ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Vercelli (VC), Strada per Trino n. 230, in zona a vocazione produttiva posta a sud-ovest del centro abitato.

Vercelli, capoluogo di provincia che conta circa 46.000 abitanti, è da sempre un importante centro agricolo e commerciale, nello specifico per il commercio del riso che le ha valso l'appellativo di "capitale europea del riso".

Il settore meccanico e tessile sono state le forze trainanti dell'industria vercellese per tutto il XX secolo, verso la fine del quale l'industria ha conosciuto un costante e inesorabile declino.

14.1. Collegamenti

Posta a metà strada tra Torino e Milano, Vercelli è servita dalla ex Strada statale 11 Padana Superiore ed è punto di partenza di numerose arterie. Il bene in analisi risulta ottimamente collegato alle reti infrastrutturali.

L'asset si colloca direttamente sulla SP455, importante arteria di collegamento tra il comune di Vercelli e la zona industriale. La città è servita altresì da due caselli autostradali. Uno, Vercelli Est, è posto sull'autostrada A26 (Genova - Gravelona Toce) nel territorio comunale di Borgo Vercelli collocato circa 8 km a nord-est dal capoluogo. L'altro, Vercelli Ovest, è ubicato nelle immediate vicinanze dell'asset e quindi in prossimità dell'area industriale ed è posto sulla A26/A4 Diramazione Stroppiana-Santhià che congiunge l'autostrada A4, nei pressi di Santhià, con l'autostrada A26, nei pressi di Stroppiana.

Si rimanda all'Allegato 2 per la localizzazione su mappa dell'asset in oggetto.

15. Descrizione

Oggetto di analisi è un compendio produttivo ubicato su un lotto di terreno avente superficie pari a circa mq 105.000 con sovrastanti 5 fabbricati a destinazione industriale. All'impianto si accede attraverso due ingressi carrai.

- **Fabbricato 1** – Capannoni produttivi

Il fabbricato principale si sviluppa su un unico livello ed è articolato, di fatto, in 4 reparti differenti edificati in epoche diverse tra il 1968 ed il 2000. I capannoni sono adibiti alla produzione, pre-montaggio e montaggio di macchine per la stampa, oltre a servizi e depositi. I diversi reparti risultano internamente collegati e sono così costituiti: officina macchine e spogliatoi (mq 5367), reparto pre-montaggio (mq 4167), reparto montaggio (mq 3640) e magazzino ricambi (mq 730).

- **Fabbricato 2** – Corpo uffici

Il fabbricato direzionale risulta addossato al capannone produttivo ed è caratterizzato da un elevato grado di riconoscibilità per la presenza della ‘Torre’ di accesso; si articola su tre livelli fuori terra internamente collegati da scale ed ascensori. Il fabbricato si sviluppa su una superficie pari a 1.183 mq ed ospita uffici, sale riunioni e servizi.

- **Fabbricato 3** – Palazzina Servizi e impianti tecnologici

Il fabbricato presenta una forma ad L ed occupa una superficie pari a 2.296 mq; si colloca nella zona ovest del compendio ed ospita il reparto troncatrici e seghetti, i locali mensa con cucina e locali accessori vari. Nella porzione confinante con il parcheggio dipendenti si trovano dei locali tecnici.

- **Fabbricato 4** – Centro ricerche

Il centro ricerche è il fabbricato più recente dell'intero complesso in quanto edificato negli anni 2004-2005. Presenta pianta rettangolare e si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva pari a 2.724 mq. Internamente ospita un ampio spazio destinato alla ricerca ed all'esecuzione di test, uffici e servizi, oltre locali tecnici.

- **Fabbricato 5** - Box e depositi

Trattasi di un fabbricato a forma rettangolare sviluppato su un unico livello fuori terra ed internamente articolato in singoli box con accesso dal piazzale. Il fabbricato viene utilizzato per il deposito e lo stoccaggio di materiali e rifiuti.

- **Fabbricato 6** – Portineria

La portineria si colloca in prossimità dell'ingresso principale al complesso e si sviluppa su un unico livello fuori terra. L'alloggio del custode viene oggi utilizzato ospita oggi alcuni servizi ai dipendenti (infermeria, servizi, archivi, etc)

La proprietà è caratterizzata dalla presenza di ampi spazi esterni, in parte asfaltati ed in parte a verde. Completano la proprietà alcuni terreni agricoli, in parte posti all'esterno della delimitazione del compendio produttivo e parcheggio dipendenti, posto nella zona nord-est dell'asset, avente superficie pari a 2.124 mq.

15.1. Caratteristiche costruttive

Come riportato al paragrafo precedente la costruzione dell'asset è stata effettuata in epoche differenti, dal 1968 (officina macchine) al 2005 (centro ricerche).

- I fabbricati più datati presentano struttura di elevazione metallica poggiante su platee in calcestruzzo armato. La copertura è piana, posta a quote differenti. Le officine sono caratterizzate da pavimentazione in cotto con rotaie di fissaggio e dalla presenza di carriponte.
- I fabbricati produttivi più recenti sono caratterizzati da struttura portante in cemento armato prefabbricato ed acciaio con copertura in parte piana a shed. La pavimentazione è in cemento liscio; le strutture sono caratterizzate dalla presenza di carriponte con portate differenti.
- La palazzina ad uffici ha una struttura portante in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento e copertura piana non praticabile. I prospetti della palazzina uffici sono rifiniti con intonaco. Gli interni sono rifiniti con intonaci tinteggiati e gli spazi sono in parte suddivisi con pareti mobili.

15.2. Impianti

Il compendio in esame è corredato dalla seguente dotazione impiantistica principale:

- Impianti elettrici in genere;
- Impianto generale di messa a terra;
- Impianti meccanici di riscaldamento e condizionamento;
- Impianti idrosanitari e di scarico;
- Impianto di videosorveglianza;
- Impianto di post-combustione.

15.3. Stato manutentivo

L'asset si presenta complessivamente in stato manutentivo normale in relazione alla destinazione d'uso. Si segnala invece che il capannone destinato a Centro Ricerche versa in buono stato manutentivo.

In occasione della prima attività di valutazione dell'Immobile in data 23 ottobre 2019, Prelios Valuations aveva appreso che sull'Immobile era prevista nel breve-medio periodo l'esecuzione di opere per complessivi € 375.000: il rinnovo/ottenimento CPI (certificato prevenzione incendi) comprensivi di spese tecniche ed opere di adeguamento come da specifiche fornite dalla Proprietà, sostituzione di n°1 caldaia impianto riscaldamento, riparazioni varie. Ai fini della presente attività di aggiornamento si è ritenuto congruo considerare suddette Capex ancora non sostenute.

Si rimanda all'Allegato 3 per la documentazione fotografica dell'asset.

16. Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non sono state effettuate misurazioni dirette delle superfici del bene e verifiche delle consistenze fornite, ma ci si è limitati ad utilizzare le consistenze fornite ed indicate dal cliente.

Fabbricati:

FABBRICATO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE
STABILIMENTO	PT	MACCHINE E SPOGLIATOI	5.367	100%	5.367
	PT	UFFICI E MAGAZZINI	156	100%	156
	PT	DEPOSITI	615	50%	308
	PT	MAGAZZINI	156	50%	78
	PT	PREMONTAGGIO	4.167	100%	4.167
	PT	MONTAGGIO	3.640	100%	3.640
	PT	CAPANNONE PICCOLO	730	100%	730
PALAZZINA SERVIZI	PT	PALAZZINA SERVIZI	2.296	100%	2.296
BOX	PT	BOX DEPOSITI MATERIALI E RIFIUTI	740	50%	370
PORTINERIA		PORTINERIA	208	100%	208
PALAZZINA UFFICI	PT	UFFICI	200	150%	300
	AM	UFFICI PRODUZIONE E ARCHIVIO	253	150%	380
	P1	UFFICI DIREZ. ACQU. SERV	730	150%	1.095
CENTRO RICERCHE	PT	CENTRO RICERCHE - SALA PROVE	2.220	100%	2.220
	PT	CENTRO RICERCHE - UFFICI	357	150%	536
	PT	CENTRO RICERCHE - CAB. ELETTRICA E CT	131	50%	66
AREE ESTERNE		PARCHEGGIO DIPENDENTI	2.124	20%	425
AREE ESTERNE		AREE ESTERNE	59.152	1%	592
TOTALE			83.242		22.931

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 100% per le superfici dell'area produttiva;
- 150% per la superficie dell'area uffici;
- 50% per la superficie adibita a depositi, magazzini e locali tecnici;
- 20% per la superficie adibita a parcheggio coperto;
- 1% per la superficie dell'area esterna.

Si fa presente non sono state condotte indagini in merito ad un'eventuale residua capacità edificatoria dell'area.

Terreni agricoli:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE
VALORE DI MERCATO TERRENI	22.748

La superficie dei terreni agricoli è stata desunta dalle visure catastali aggiornate computando, limitatamente ai mappali 322 e 324, la sola quota del 33% in quanto realmente adibita a tale utilizzo ed escludendo dal computo della stessa le superfici dei mappali 75 e 73 in quanto costituenti area limitrofa alla strada provinciale.

Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

17. Situazione locativa

Il bene in esame, così come comunicato in sede di sopralluogo, è utilizzato direttamente dalla proprietà, fatta eccezione per una porzione di terreno agricolo locata.

Si riportano di seguito gli estremi contrattuali:

Locatore: Sig.ri Baucero

Tipologia: Locazione di fondo rustico

Data Decorrenza: 03/12/2003

Data Parziale risoluzione: 15/01/2006

Canone a seguito della risoluzione: 900 €

Si segnala inoltre che il fabbricato adibito a Centro ricerche è interessato da un contratto di Locazione finanziaria n. 301103358/1 concesso da Selmabipiemme Leasing S.p.A. la cui scadenza prevista è il 22/01/2024 per un valore beni pari ad Euro 969.000 ed un importo di riscatto pari a 48.450 Euro.

18. Problemi Ambientali

Come menzionato nei "Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations, la nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all'immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.
- durante il sopralluogo della proprietà in esame non sono emersi segni evidenti (visibili a occhio senza effettuazione di test) che abbiano instillato il sospetto di possibili rischi ecologici e/o ambientali.

Da indagini, interviste e da ricerche da noi effettuate su siti internet per la zona di riferimento, non è emersa evidenza di rischio ecologico.

19. Situazione urbanistica

Lo strumento di pianificazione vigente nel Comune di Vercelli è costituito dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), adottato, integrato e successivamente parzialmente rielaborato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 in data 23/4/2007, n. 64 in data 23/7/2008 e n.105 in data 15/12/2010. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati del P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011 e sono stati corretti gli errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Si rimanda all'elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

20. Situazione Edilizia

Non è stata fornita documentazione in merito né Prelios ha ricevuto l'incarico di effettuare un accesso agli atti presso i competenti uffici al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica dell'asset.

Si rimanda all'elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

21. Situazione Catastale

L'immobile oggetto di valutazione è così accatastato presso il Catasto del Comune di Vercelli come segue:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUP. CATASTALE	RENDITA
						MQ	€
65	72	1	D/1				139.122,00 €
65	72	2	A/3	2	6	165	526,69 €
65	327-934		D/7				19.702,00 €

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq			REDDITO	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
65	75		SEMIN IRRIG	1		02	80	5,35 €	1,88 €
65	118		RISAIA	U		12	40	23,70 €	8,33 €
65	120		RISAIA	U		87	50	167,20 €	58,75 €
65	318		RISAIA	U		35	01	66,90 €	23,51 €
65	322		RISAIA	U		55	70	106,44 €	37,40 €
65	324	AA	SEMIN IRRIG	1		00	96	1,83 €	0,64 €
		AB	RISAIA			02	00	3,82 €	1,34 €
65	73		AREA URBANA			12	50		
65	121		RISAIA	U		62	00	118,48 €	41,63 €
65	326		SEMIN IRRIG	2		11	23	20,01 €	9,96 €

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq			REDDITO	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
65	929		ENTE URBANO			40		0,00 €	0,00 €
65	327		ENTE URBANO			73	70	0,00 €	0,00 €
65	72		ENTE URBANO		5	89	35	0,00 €	0,00 €

Le unità risultano catastalmente così intestate:

- Unità ai subb. 1 e 2, mappale 72, foglio 65, a SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO, Proprietà per 1000/1000;
- Le restanti unità risultano intestate ad OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA con sede in CASALE MONFERRATO, C.F. 00150550069, Proprietà per 1000/1000.

Si rimanda all'elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

22. Vincoli

Dall'esame della documentazione fornita, la proprietà in oggetto non risulterebbe essere gravata da vincoli che potrebbero compromettere il valore di mercato del bene.

Si rimanda all'elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

D. ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

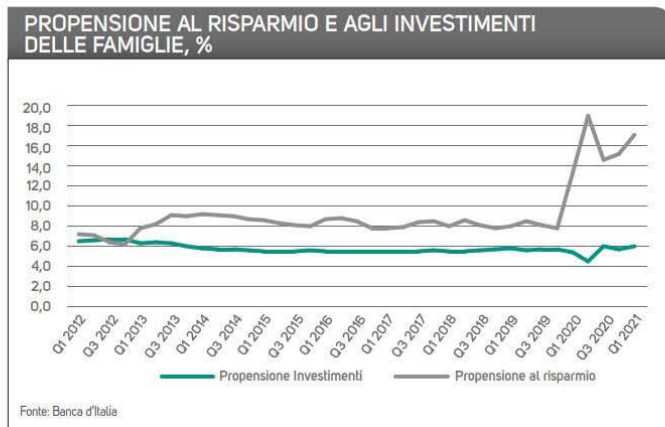
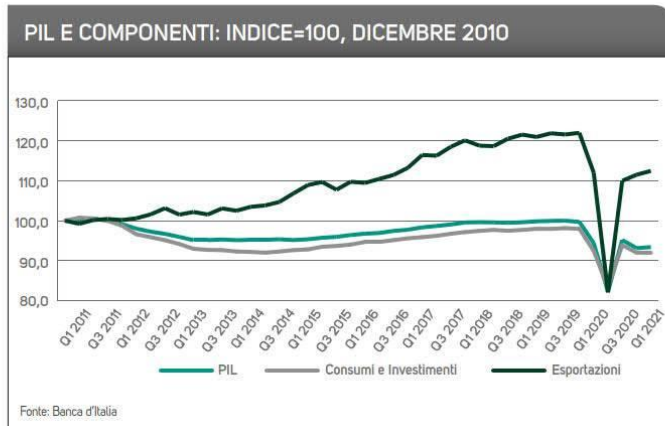
23. Overview sul mercato nazionale¹

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

H1 2021

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

Nel primo trimestre del 2021 il PIL italiano è aumentato dello 0,1% sul periodo precedente registrando una significativa variazione rispetto alla stima preliminare dell'Istat. Il contributo positivo della domanda nazionale, al lordo dell'elevato accumulo di scorte, ha più che compensato quello negativo dell'interscambio con l'estero, dovuto al forte incremento delle importazioni. Il valore aggiunto si è ridotto nel settore dei servizi, ma in misura più contenuta rispetto al trimestre precedente, mentre è cresciuto nell'industria manifatturiera e in particolare nell'industria delle costruzioni. Dopo il calo dell'1,2% del primo trimestre, i consumi delle famiglie sono tornati a crescere nel secondo trimestre, sostenuti dal rapido progredire della campagna di vaccinazione e dal graduale allentamento delle restrizioni alla mobilità. La propensione al risparmio è rimasta tuttavia su valori molto superiori a quelli precedenti la pandemia e alla fine di aprile le intenzioni di spesa sono rimaste condizionate dall'evoluzione dei contagi. Nei primi tre mesi dell'anno le esportazioni di beni e servizi sono ancora cresciute, seppure a un ritmo più moderato rispetto alla fine del 2020. Il rallentamento è riconducibile alla componente dei beni, che si è comunque riportata in prossimità del livello precedente l'inizio della pandemia. Sulla base dei dati preliminari, in giugno i prezzi al consumo sono saliti dell'1,3% sui dodici mesi. L'aumento dell'inflazione ha riflesso il forte incremento dei prezzi dei beni energetici mentre la componente di fondo è rimasta molto debole allo 0,3%. Secondo le stime di Banca d'Italia, le aspettative delle imprese sull'incremento dei prezzi di vendita nei prossimi dodici mesi si collocano attorno all'1,7%. Le imprese hanno rivisto al rialzo le proprie attese relative all'inflazione al consumo su tutti gli orizzonti temporali, anche se su livelli ancora contenuti in prospettiva storica.



¹ Fonte: Prelios Group Market Research – H1 2021

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

H1 2021

In maggio il credito al settore privato corporate è aumentato del 3,2% sui tre mesi. Il tasso di crescita dei prestiti alle società non finanziarie è rimasto alto e anche la domanda di finanziamenti assistiti da garanzia statale risulta elevata. Sui dodici mesi il credito è rallentato per le imprese manifatturiere e dei servizi; la dinamica dei prestiti alle aziende di costruzioni è rimasta sostanzialmente stabile. I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui tre mesi, sostenuti in particolar modo dai mutui per l'acquisto di abitazioni; anche il credito al consumo è tornato a crescere, registrando flussi netti per circa un miliardo a fine maggio. Il tasso di interesse medio sui nuovi finanziamenti bancari alle imprese è rimasto molto contenuto (1,1%) mentre il costo medio dei nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è attestato all'1,4%.

Nel primo trimestre 2021 il flusso dei nuovi crediti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è rimasto stabile all'1,1%, al netto dei fattori stagionali.

L'indicatore dei prestiti alle società non finanziarie è sceso all'1,4%, evidenziando la riduzione relativa alle imprese operanti nel settore dei servizi. Riguardo ai prestiti alle famiglie consumatrici l'indicatore è salito all'1,5% mentre per i principali gruppi bancari l'incidenza dei crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti si è mantenuta stabile. Anche il tasso di copertura, ossia il rapporto tra le rettifiche e la consistenza dei prestiti deteriorati, è rimasto sostanzialmente invariato.

A fine marzo 2021, la consistenza dei finanziamenti non performanti è rimasta in linea con i valori di dicembre 2020 per circa 100 miliardi di euro; l'ammontare dei crediti deteriorati delle banche italiane era pari a 47 miliardi di euro, in leggero aumento rispetto al trimestre precedente, mentre il valore dello stock degli Utp era di oltre 48 miliardi di euro¹.

¹ Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico - luglio 2021

EVOLUZIONE TASSI MEDI DI INTERESSE, %



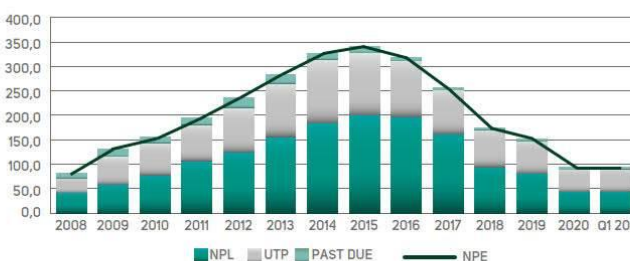
Fonte: Banca d'Italia

TASSO DI DETERIORAMENTO DEI FLUSSI DI CREDITO, %



Fonte: Banca d'Italia

EVOLUZIONE ESPOSIZIONE NON PERFORMANTI LORDE DELLE BANCHE, €mld



Fonte: Banca d'Italia

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

H1 2021

ITALIA		
	H1 2021	H1 2020
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 2,7	€/mld 3,1
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	73,5% internazionali 26,5% nazionali	55% internazionali 45% nazionali

MILANO		
	H1 2021	H1 2020
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 930	€/mld 1,4
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	62,2% internazionali 37,8% nazionali	64% internazionali 36% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	3,0%	3,15%
PRIME RENT UFFICI	€ 600 / mq / anno	€ 600 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	176.000 mq	155.000 mq

ROMA		
	H1 2021	H1 2020
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 155	€/mln 310
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	7,8% internazionali 92,2% nazionali	27,1% internazionali 72,9% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	4,0%	4,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 450 / mq / anno	€ 450 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	64.700 mq	42.500 mq

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

H1 2021

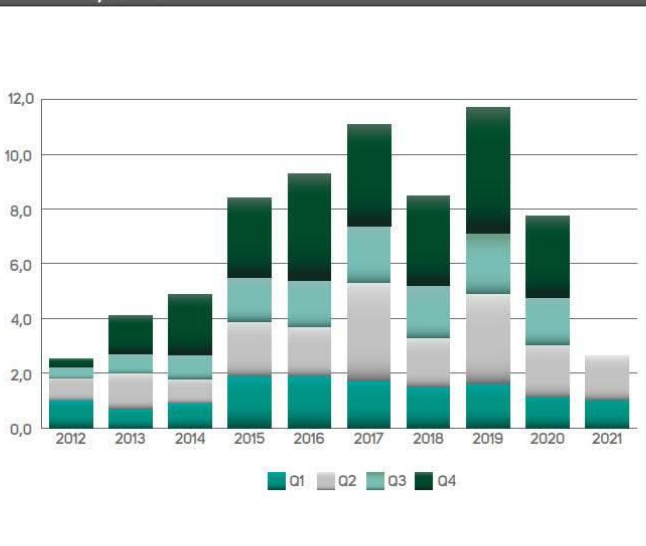
IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA

Nel primo semestre 2021 il mercato immobiliare corporate ha registrato investimenti per un valore di 2,7 miliardi di euro, in calo del 15,1% rispetto al medesimo semestre 2020. Il secondo trimestre ha confermato la discontinuità delle operazioni immobiliari testimoniando l'interesse degli investitori verso asset class diverse da quelle strettamente tradizionali. La massa dei volumi transati è cambiata completamente; se in passato il settore direzionale era il comparto immobiliare dominante e più domandato dagli operatori, a fine giugno 2021 i capitali sono stati allocati principalmente nel settore della logistica per 660 milioni di euro e nel comparto a uso misto il quale ha fatto registrare compravendite per un valore di 360 milioni. Il settore uffici ha invece chiuso il primo semestre con 640 milioni di euro rappresentando il 23,7% degli investimenti.

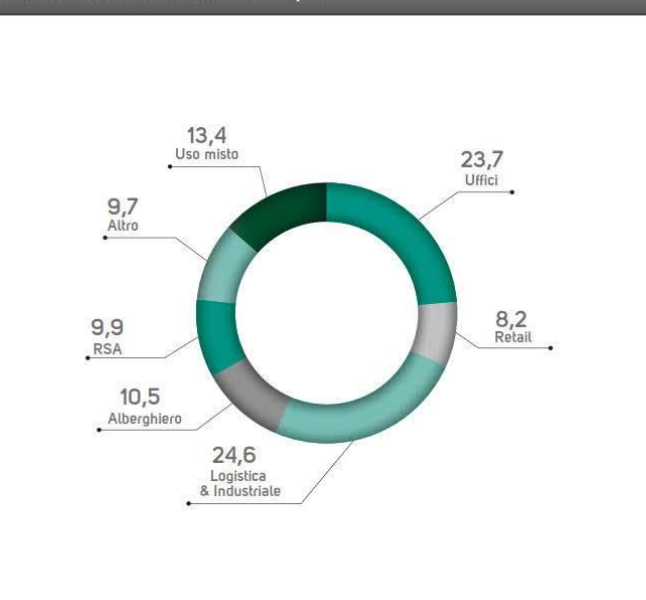
La contrazione del mercato è dipesa principalmente dal peggioramento delle performance dei settori immobiliari tradizionali. Il settore direzionale, infatti, ha registrato una variazione negativa dei volumi di investimento per 970 milioni di euro, pari al -60,2% su base annua, a causa della riduzione della domanda di immobili core nel centro delle città di Milano e Roma. Anche il settore retail ha subito una battuta di arresto, -42,6% yoy, dovuta al momento di pandemia mondiale che ha obbligato gli operatori istituzionali a riposizionare i propri investimenti su altre asset class. Da inizio anno, infatti, si assiste ad uno stallo delle transazioni commerciali nei segmenti high street, outlet e degli shopping center. Quest'ultimo comparto, in particolare, ha sofferto delle misure di sicurezza imposte dal governo nelle aperture degli esercizi commerciali al pubblico dallo scorso ottobre.

L'asset class che invece ha continuato a distinguersi nel corso del 2021 è stata quella della logistica. Tale settore, nei

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA, €/mld



INVESTIMENTI PER SETTORE, %



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

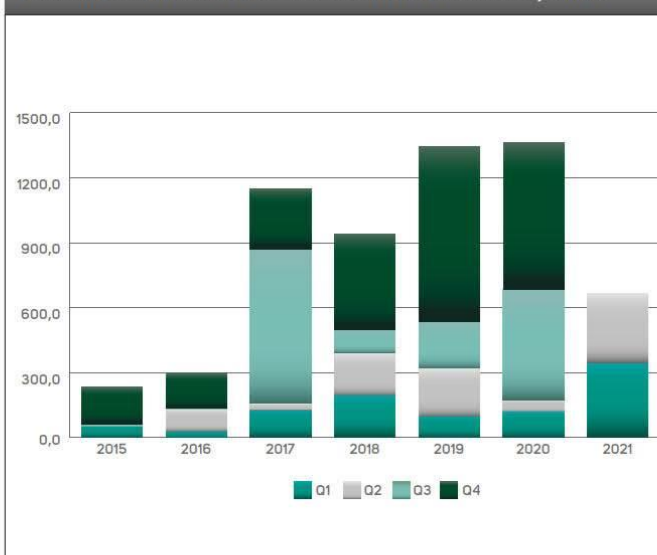
H1 2021

primi sei mesi dell'anno, ha capitalizzato investimenti per 660 milioni di euro, più del doppio rispetto al valore registrato nel periodo H1 2020 e il più alto degli ultimi 7 anni. Le operazioni hanno riguardato principalmente portafogli immobiliari ubicati nelle regioni del nord d'Italia e con particolare attenzione al prodotto last mile, un prodotto immobiliare innovativo che consente un efficientamento dei beni al dettaglio nelle strutture logistiche. La pandemia da Covid-19 ha accelerato le esigenze dei consumatori generando un eccesso di domanda dei beni e-commerce e per le grandi multinazionali è diventato vitale e strategico avere a disposizione magazzini logistici nelle aree limitrofe ai centri urbani per rispondere tempestivamente alle loro esigenze.

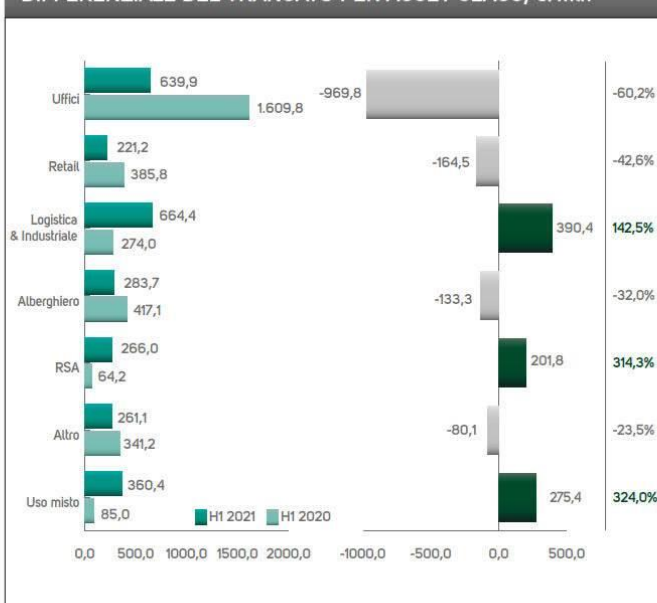
Il comparto alberghiero, dopo aver subito un brusco rallentamento nel 2020 a causa degli effetti del Coronavirus, è tornato a crescere nel primo trimestre 2021 e anche nel secondo trimestre ha registrato transazioni per 180 milioni di euro sebbene la variazione degli investimenti rispetto a fine di giugno 2020 sia stata del -32%. Nonostante ciò, il mercato degli hotel rimane nel radar degli investitori che restano attratti dalle strutture alberghiere ubicate nelle città di Venezia, Firenze e Milano, mete preferite da parte dei turisti internazionali.

Il comparto che invece è esploso da inizio anno è stato quello degli immobili ad uso misto. Il totale investito nel primo semestre dell'anno è stato di 360 milioni i cui capitali sono affluiti soprattutto nelle città di Milano, Trieste e Venezia per acquistare un prodotto che in passato era visto come "residuale" dagli investitori istituzionali ma che oggi, dovuto anche alla compressione dei rendimenti delle asset class tradizionali, sta diventando sempre più interessante. Gli investimenti realizzati hanno riguardato immobili con destinazione d'uso residenziale e uffici accompagnati da spazi commerciali al piano terra. Milano è stata la città precursore di questo trend totalizzando compravendite per 220 milioni di euro.

VOLUMI DI INVESTIMENTO NEL SETTORE LOGISTICO, €/mln



DIFFERENZIALE DEL TRANSATO PER ASSET CLASS, €/mln



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

H1 2021

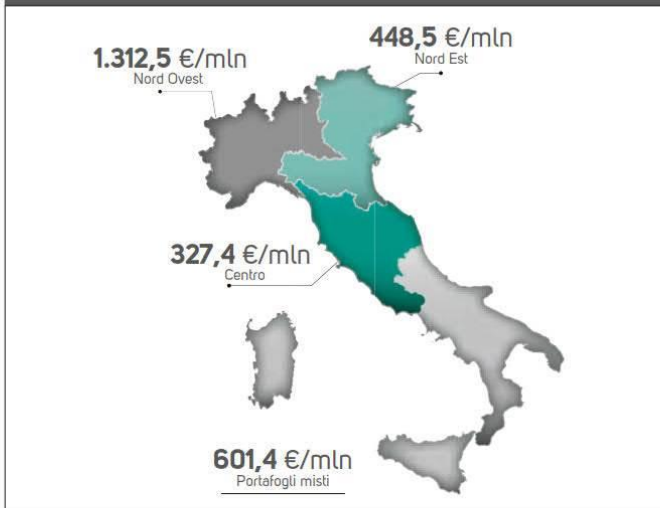
Segnali di ripresa si rilevano anche nel settore delle RSA che ha registrato compravendite immobiliari per un valore di 270 milioni di euro, quattro volte superiore rispetto a quello del primo semestre 2020. Infine, il totale transato nel comparto degli investimenti alternativi è stato pari a 260 milioni di euro sostenuto principalmente dai segmenti del residenziale e delle centraline telefoniche che hanno raccolto volumi per 90 milioni e per 70 milioni di euro rispettivamente. Permane l'interesse degli operatori ai progetti di riqualificazione delle aree urbane e allo sviluppo di nuovi progetti immobiliari soprattutto nel comparto del social housing.

A livello territoriale, la macroregione del Nord Ovest d'Italia si conferma l'area geografica con il maggior volume di investimenti annoverando 1,3 miliardi di euro, pari al 48,7% del transato nazionale, seguita dalla regione del Nord Est i cui capitali sono stati pari a 450 milioni ossia il 16,6% del dato nazionale. Nel Centro Italia i capitali investiti sono stati pari a 330 milioni di euro mentre nel Sud e nelle Isole d'Italia non si rilevano operazioni di particolare interesse. Infine, il transato totale in portafogli immobiliari dislocati nella penisola è stato di circa 600 milioni di euro.

Gli investimenti immobiliari sono stati finanziati prevalentemente con capitali esteri per un ammontare di 2 miliardi di euro, l'equivalente del 73,5% del valore complessivo. I principali flussi sono giunti dagli Stati Uniti, per un totale di 490 milioni di euro, mentre dall'Europa i capitali più significativi sono affluiti dal Regno Unito, dalla Francia, dalla Germania e dal Belgio. Gli attori del mercato sono stati i fondi private equity, le società di investimento immobiliare e le società di sviluppo immobiliare.

I capitali con passaporto italiano hanno inciso per il 26,5%, pari a 700 milioni di euro, rappresentati da investitori privati e da fondi immobiliari gestiti da primarie SGR.

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI PER MACRO REGIONI



PROVENIENZA DEI CAPITALI, %



24. Overview sul mercato di settore

GLI INVESTITORI GUARDANO A NUOVI PRODOTTI E NUOVE LOCATION

L'anno appena concluso ha confermato il forte interesse degli investitori nel settore della logistica in Italia, che ha raggiunto un volume di investimento pari a € 1,4 miliardi, in crescita del 3% rispetto all'anno record 2019 (Fig.35). Questo interesse nei confronti del mercato italiano è guidato sia dall'intensità della domanda di spazi logistici da parte degli occupier sia dal mantenimento di rendimenti competitivi rispetto a quanto osservato nei maggiori mercati europei.

Il mercato della logistica nel 2020 ha visto il consolidamento delle attività degli investitori specialisti e un crescente coinvolgimento dei generalisti, che guardano alla logistica come un segmento core dell'investimento immobiliare. Si conferma nel 2020 la quota preponderante di capitali esteri che ha caratterizzato l'attuale ciclo di espansione del mercato logistico italiano.

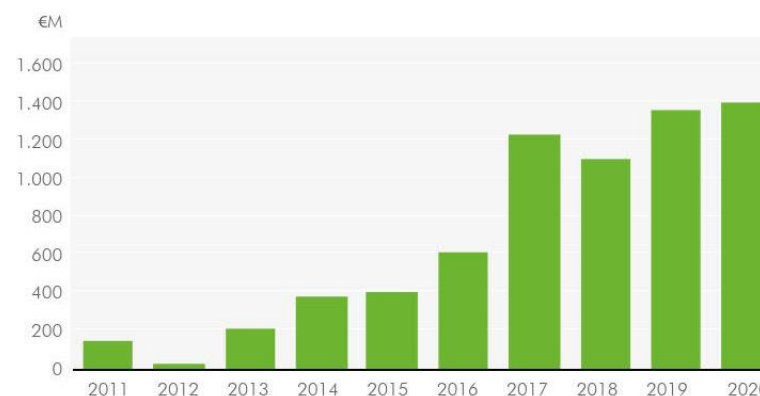
Da un lato si consolida la ricerca di opportunità core e super-core su immobili logistici standard nei mercati primari, con eccellenti covenant e durate contrattuali superiori ai 15 anni, trend destinato a crescere nei prossimi mesi con nuove transazioni di trophy asset. Dall'altro lato, la compressione dei rendimenti prime spinge gli investitori a guardare a nuovi mercati e nuove tipologie di prodotto (Fig.36).

Relativamente ai nuovi mercati, si assiste a una crescita delle attività di sviluppo promosse da capitali istituzionali sia in aree limitrofe ai sottomercati consolidati, sia lungo le principali direttrici, in particolare lungo il versante adriatico.

Per quanto riguarda il nuovo prodotto, la scarsità di spazi di grado A e il loro ottimo assorbimento offrono buone opportunità per gli sviluppi, spesso guidati dalla domanda di Built-to-Suit di elevata qualità e altamente personalizzati. Contemporaneamente, la domanda di spazi da destinare alle funzioni last mile e la mancanza di prodotto esistente spingono gli investitori a guardare ad asset non-standard in prossimità dei centri urbani.

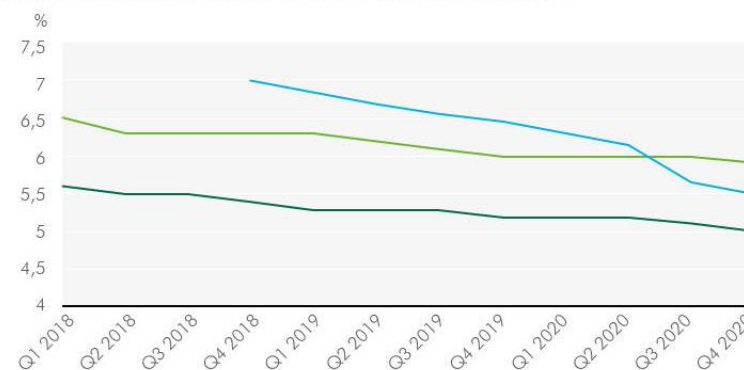
Si assiste inoltre a un'ibridazione della figura dell'investitore con quella del developer, in particolare su nuove iniziative speculative portate avanti assieme ai general contractor. Questo aspetto continuerà probabilmente a influire sul rapporto tra espansione dello stock e crescita del volume degli investimenti anche nel prossimo futuro.

FIG.35 INVESTIMENTI NEL SETTORE LOGISTICO IN ITALIA



Fonte: CBRE Research

FIG.36 ANDAMENTO DEI RENDIMENTI LOGISTICI IN ITALIA



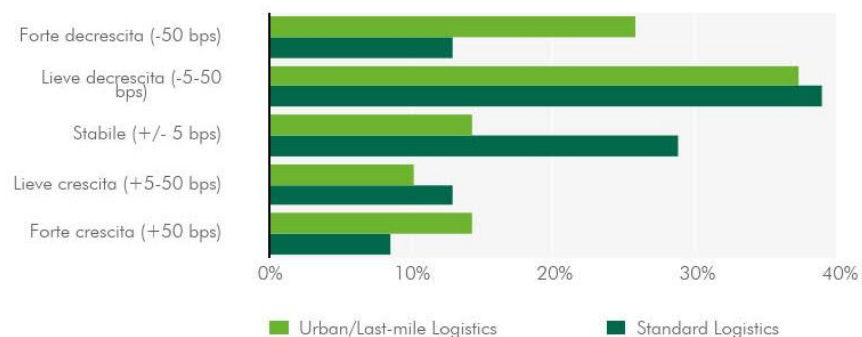
Fonte: CBRE Research

Gli ottimi *pricing*, uniti a una dinamica sostenibile dei canoni, offrono opportunità per gli occupier interessati a operazioni di *sale and leaseback*, destinate a contribuire al volume degli investimenti logistici nei prossimi mesi.

Il *prime yield* della logistica italiana si è ridotto, nel corso del 2020, di 20 punti base, scendendo a quota 5%. Nell'ambito dei *trophy asset* si rilevano operazioni con rendimenti ben al di sotto del 5%, tuttavia questo tipo di operazioni si distingue in modo significativo rispetto a situazioni più standard, soprattutto in termini di *lease term* e *standing dei tenant*.

Le prospettive per il 2021 sono positive e la *pipeline* solida: l'attrattività di questa asset class continuerà a richiamare capitali esteri e nuovi investitori, esercitando nuove pressioni al ribasso sui *prime yield*, anche in *location good secondary*, come confermato anche dai dati raccolti tramite il *CBRE Italy Investor Intentions Survey 2021*. I risultati del sondaggio sottolineano anche come la logistica, soprattutto nella sua accezione *Last mile/Urban logistics*, sia considerata l'asset class più attrattiva per il 2021 nel mercato italiano, con aspettative di *pricing* in rialzo e investitori disposti nei prossimi mesi a offrire cifre superiori agli *asking price* (Fig.37).

FIG.37
ITALY INVESTOR INTENTIONS SURVEY 2021: QUALI SONO LE VOSTRE ASPETTATIVE SUI RENDIMENTI PRIME DELLA LOGISTICA?



Fonte: CBRE Italy Investor Intentions Survey 2021



GLI SVILUPPI IN CRESCITA GUIDANO L'AMMODERNAMENTO DELLO STOCK ESISTENTE

Gli sviluppi previsti per l'anno appena terminato, nonostante lo stop forzato dei mesi di marzo e aprile, non hanno subito grossi ritardi, con il completamento di oltre 1,6 milioni di mq, permettendo così al 2020 di chiudersi con il valore più alto di sempre. Ricca la *pipeline* delle *completion* attese per i prossimi mesi (circa 1,2 milioni di mq). La domanda continua inoltre a essere trainata dalla richiesta di *Built-to-Suit*, che hanno rappresentato il 79% dei metri quadri completati nel 2020.

La *pipeline* degli sviluppi speculativi, che nel 2020 hanno rappresentato il 21% del totale dei completamenti, continua a rimanere sostenuta, con molti progetti che vedranno conclusione nel 2021, anno che rappresenterà un banco di prova per la maturità di questa tipologia di sviluppo (Fig.38).

La localizzazione per questo prodotto rappresenterà un punto fondamentale per minimizzare il rischio di *oversupply* e mantenere stabile la *vacancy* (che si attesta al

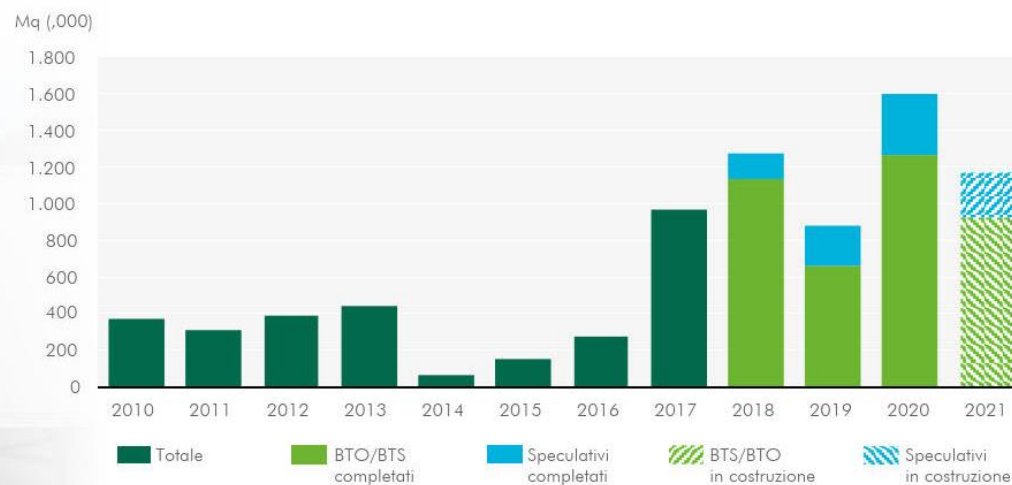
2,6% a fine 2020), con un maggiore focus nelle aree delle location primarie ancora scarsamente influenzate dallo sviluppo speculativo.

La situazione emergenziale dei mesi di marzo e aprile ha messo in luce i limiti della *supply chain* in Italia, non ancora adatta ad sostenere una domanda di servizi *e-commerce* così intensa. È verosimile che questo porterà alla necessità di sviluppare magazzini sempre più personalizzabili e automatizzati, contribuendo al miglioramento della qualità dello *stock* immobiliare logistico italiano.

Infine, anche gli operatori logistici risultano sempre più attenti alla sostenibilità. Da un recente sondaggio di CBRE condotto su un campione significativo di operatori della logistica, è emerso che il 35% di questi mira a un ridotto impatto ambientale del proprio immobile, interesse confermato dall'aumento delle certificazioni LEED o BREEAM anche in questo segmento*.

* I risultati del sondaggio verranno presentati nel corso del primo trimestre 2021 e saranno disponibili visitando il sito web www.cbre.it

FIG.38 SVILUPPI E PIPELINE DEL MERCATO LOGISTICO ITALIANO



Fonte: CBRE Research

SI RAFFORZANO I FONDAMENTALI DELLA DOMANDA DI SPAZIO

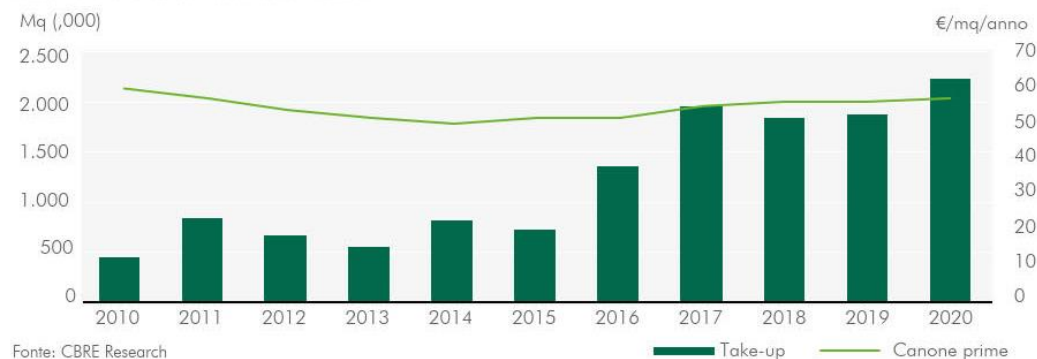
Il mercato della logistica si è mostrato più che resiliente e con una ottima capacità di adattamento, registrando addirittura una sostenuta crescita del *take-up* del +19% rispetto all'anno precedente, per un totale di 2.220.000 mq assorbiti (Fig.39). Rispetto allo scorso anno si registra una leggera crescita delle transazioni di dimensioni superiori a 50mila mq, ciò nonostante gli spazi maggiormente richiesti si confermano essere compresi tra i 5mila e i 20mila mq. La domanda di spazi continua ad essere guidata dagli operatori 3PL, a cui è dovuto il 49% del *take-up* nel 2020. Tuttavia, si osserva come tali operatori si trovano a svolgere attività omnicanale per conto terzi in modo crescente, sostenuti dalla forte crescita delle vendite *online*.

Il 2020 ha visto infatti il decisivo affermarsi dell'*e-commerce*, che è risultato il *driver* principale della crescita della domanda di spazi logistici, rappresentando il 46% degli utilizzi finali degli spazi assorbiti nel 2020 (Fig.40). La bassa penetrazione dell'*e-commerce* permetterà interessanti margini di crescita della domanda nel 2021, aspetto che contribuirà al mantenimento di una *vacancy* bassa e di canoni sostenuti.

La Pandemia ha inoltre messo in luce l'importanza della logistica per l'approvvigionamento merci nel settore del *food* (in particolare nel segmento della GDO) e della *cold chain*, segmenti in cui è in atto una forte riorganizzazione della *supply chain*.

L'incremento delle vendite *online* e la crescente omnicanalità del retail, implicando una crescente capillarità e vicinanza al consumatore finale del settore logistico, hanno iniziato a riflettersi anche sulla domanda di spazio *last mile*. Tale segmento nel 2020 ha rappresentato il 13% del totale dei mq affittati e il 33% del numero di transazioni letting (Fig.41).

FIG.39 TAKE-UP E CANONE PRIME



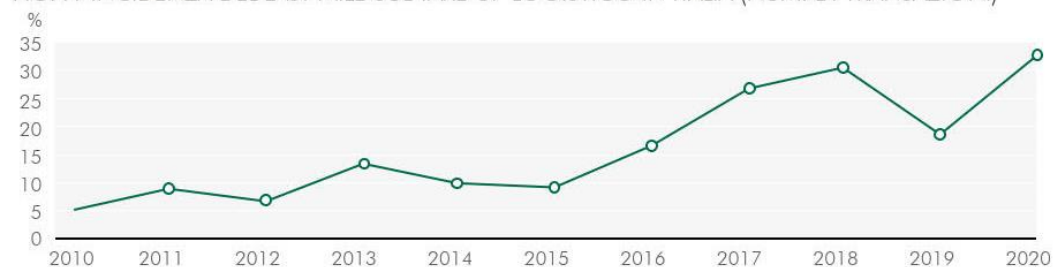
Fonte: CBRE Research

FIG.40 TAKE-UP PER UTILIZZO FINALE DEGLI IMMOBILI



Fonte: CBRE Research

FIG.41 INCIDENZA DEL LAST MILE SUL TAKE-UP LOGISTICO IN ITALIA (NUM. DI TRANSAZIONI)



Fonte: CBRE Research

L'area milanese continua a confermare la propria attrattività, assorbendo il 70% del volume del *take-up*. Tuttavia, l'espansione del *Last mile*, al momento limitata ai grandi centri urbani, è destinata a estendersi su tutto il territorio italiano, in particolare a quei centri urbani minori caratterizzati da buone capacità di spesa.

L'emergenza sanitaria ha portato alla nascita di numerose richieste di spazi temporanei dedicati alla distribuzione di dispositivi medici, trend che probabilmente proseguirà anche con l'arrivo del vaccino nei primi mesi del 2021, ma che si stima andrà gradualmente normalizzandosi nella seconda metà dell'anno.

La città assume quindi un ruolo sempre più importante e strategico nel mercato logistico. Il cambiamento delle abitudini di consumo e la digitalizzazione aumenteranno la necessità di capillarità della rete distributiva, con la creazione di prodotto customizzato e *supply chain* dedicate alle nuove esigenze della domanda. È verosimile che questo trend sarà il *driver* principale della domanda anche nel corso del 2021.

Nel 2020 la richiesta di magazzini nuovi e personalizzati ha rappresentato il 70% del volume *take-up* totale. La scarsità di prodotto esistente di qualità, nonostante i crescenti sviluppi, continuerà a sostenere il rialzo dei canoni *prime* (salito a 57 €/mq/anno a fine 2020) sia per immobili standard ben localizzati, sia per immobili *last mile*, su cui grava l'elevato prezzo dei terreni e degli asset in prossimità dei centri urbani.

Lo *spread* tra i canoni di immobili *Built-to-Suit* e immobili esistenti è infatti destinato ad ampliarsi. Anche se il trend dei canoni del prodotto esistente si mantiene in crescita, l'intensa domanda di prodotti personalizzati e di qualità da parte dei *tenant* porterà a un aumento dei canoni sensibilmente più rapido per questa tipologia di immobili.

L'esigenza di accedere a prodotti di elevata qualità e customizzati porterà anche a nuove riduzioni del tenore degli incentivi per gli asset primari. Nel caso del prodotto secondario gli incentivi saranno invece sostanzialmente stabili e costituiti prevalentemente da periodi iniziali di *free rent*.



Fonte: *Real Estate Market Outlook 2021 – CBRE*

25. Valori Medi

Si riportano di seguito i valori medi di zona rilevati dall'Agenzia delle Entrate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERCELLI

Comune: VERCELLI

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA

Codice zona: E1

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

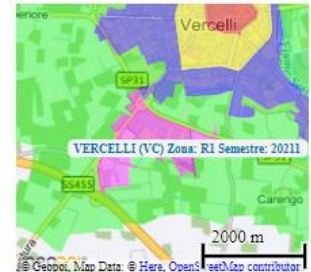
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	255	510	L	1	2	N
Capannoni tipici	Normale	220	435	L	1	1,8	N
Laboratori	Normale	170	340	L	,8	1,4	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



26. Overview sul mercato locale

Di seguito si riporta un'analisi elaborata da Prelios Valuations in collaborazione con Prelios Agency che riflette l'andamento dei principali indicatori del mercato locale.

Lo stock di immobili a Vercelli

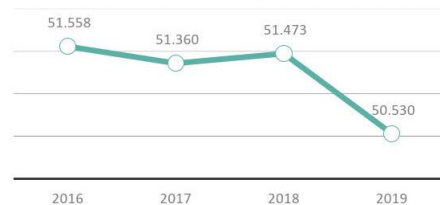
Negli ultimi quattro anni lo stock di immobili a Vercelli è diminuito da 51.558 a 50.530 unità, con un decremento pari al 1,99%.

La tipologia immobiliare maggiormente diffusa a Vercelli è quella residenziale: il 52,3% delle unità accatastate appartiene a questa categoria.

Residenziale a parte, la tipologia più diffusa a Vercelli è quella degli immobili ad uso magazzino con 2.755 unità (5,4% del totale), seguita dai negozi e immobili commerciali con 1.667 unità (3,2%).



Lo stock di immobili negli ultimi 4 anni



Stock di immobili per destinazione d'uso

Tipologia	2016	2017	2018	2019	2019 vs 2016
Residenziale	26.567	26.512	26.496	26.425	-0,53%
Direzionale	850	846	842	832	-2,12%
Commerciale	1.688	1.675	1.673	1.667	-1,24%
Produttivo (industriale)	230	236	236	239	+3,91%
Produttivo (agricolo)	149	151	151	151	+1,34%
Laboratori	294	290	298	292	-0,68%
Magazzini	2.642	2.671	2.708	2.755	+4,28%
Altra	19.138	18.979	19.069	18.169	-5,06%
Σ Totale	51.558	51.360	51.473	50.530	-1,99%

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Vercelli: transazioni immobiliari

Le transazioni immobiliari (misurate in NTN) a Vercelli negli ultimi cinque anni sono aumentate complessivamente del 11,25%.

A trainare il mercato immobiliare è stato il comparto residenziale, con 532 transazioni, ossia il 53,7% delle unità oggetto di compravendita.

I box hanno totalizzato 353 compravendite (35,62% del totale), seguiti dai depositi e dai negozi, rispettivamente con 70 (7,08%) e 25 (2,47%) unità.

Intensità del mercato (2020)



NTN: trend ultimi 4 anni



NTN Vercelli per destinazione d'uso

Tipologia	2017	2018	2019	2020	2020 vs 2017	Trend
Residenziale	470	507	587	532	+13,20%	
Direzionale	9	8	12	9	0,00%	
Commerciale	46	30	30	25	-46,74%	
Produttivo	5	3	2	3	-50,00%	
Ricettivo	-	-	-	-	n.c.	
Banche	-	-	-	-	n.c.	
Depositi	36	17	32	70	+97,22%	
Box	324	315	385	353	+8,85%	
Σ Totale *	890	880	1.048	991	+11,39%	

(*) Il totale indicato si riferisce alle tipologie indicate in tabella.

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Vercelli: transazioni di immobili produttivi

Trend delle transazioni di immobili produttivi (2006-2020)

Entriamo ora nel dettaglio del mercato immobiliare degli immobili ad uso produttivo a Vercelli, analizzando il trend delle transazioni negli ultimi 15 anni.

Nel 2020 le transazioni di immobili ad uso produttivo a Vercelli sono state 3, 1 in più rispetto all'anno precedente, ma inferiori rispetto al record di vendite del 2004, allorché le transazioni furono 54.

Dal 2004 il numero di transazioni è diminuito del 95,4%, passando da 54 a 3 unità vendute.



Mercato immobili produttivi: confronti

I grafici di questa pagina mostrano l'andamento del numero di compravendite e dello stock di uffici e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) a Vercelli negli ultimi dieci anni, e li confronta con gli stessi dati della Provincia di Vercelli (escluso Vercelli) e del Piemonte.



Fonte: nostra elaborazione su dati di Agenzia delle Entrate - OMI

Transazioni di immobili produttivi (NTN)



Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)



Stock di immobili produttivi



27. Analisi dei comparativi di Mercato

La determinazione del Valore di Mercato dell'unità immobiliare è stata effettuata applicando il metodo comparativo. Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita. Nel metodo comparativo, si analizzano proprietà simili recentemente offerte in vendita o locazione nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione.

Tale metodologia è la più largamente accettata nel processo di valutazione delle proprietà esistenti laddove siano disponibili sufficienti informazioni di mercato. Il prezzo che un compratore paga solitamente è il risultato di un'estesa indagine durante la quale sono messe a confronto le alternative disponibili sul mercato.



Le proprietà acquistate rappresentano il migliore equilibrio disponibile tra le esigenze del compratore ed il prezzo che egli è disposto a pagare.

Dunque, analizzando i dati saremo in grado di fornire una buona indicazione relativa all'oscillazione del valore, poiché i dati rappresentano le azioni e le reazioni di compratore e venditore nel libero mercato.

Nel caso specifico, ai prezzi dei comparables riscontrati sul mercato sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei prodotti immobiliari considerati nella nostra analisi, in termini di uso, riconoscibilità, localizzazione, dimensione, accessibilità uso, visibilità e stato manutentivo.

Sia i valori riscontrati da transazioni effettuate che i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables individuati rispetto all'immobile in esame.

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARABLES – VALORI DI MERCATO PRODUTTIVO





	DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1		COMP 2		COMP 3		COMP 4	
COMPARATIVI PRIMA DELLA PONDERAZIONE										
	Indirizzo	Vercelli (Vc), via per Trino 230	Vercelli, via Facchinetti		Arborio (VC)		Nibbiola		Borgo Vercelli	
	Destinazione d'uso	Capannone industriale	Capannone industriale/logistico		Capannone industriale		Capannone industriale		Capannone industriale	
		2.821	5.500		7.000		2.350		2.200	
	Prezzo Richiesto di vendita		€ 3.800.000		€ 3.850.000		€ 1.064.000		€ 850.000	
			€/mq	€ 691	€/mq	€ 550	€/mq	€ 453	€/mq	€ 386
	PONDERAZIONE	Descrizione	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.
	Sconto proposta	Centro ricerche	Sconto proposta	15%	Sconto proposta	15%	Sconto proposta	15%	Sconto proposta	15%
	Prezzo €/mq		€	587	€	468	€	385	€	328
	COMPARATIVI DOPO LA PONDERAZIONE	USO	Produttivo	Superiore	-15%	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile
RICONOSCIBILITA' / UNICITA'		Discreta	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
LOCALIZZAZIONE		Periferica	Comparabile	0%	Inferiore	10%	Inferiore	10%	Inferiore	10%
FINITURE		Buone	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Inferiore	5%	Inferiore	5%
STATO DI MANUTENZIONE		Buono	Superiore	-5%	Superiore	-10%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
SUPERFICIE		Media	Inferiore	5%	Inferiore	5%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
PONDERAZIONE FINALE %				-15%		5%		15%		15%
VALORE DI MERCATO				€ 499		€ 491		€ 443		€ 378

L'analisi comparativa si è basata sull'analisi di asset aventi caratteristiche simili al fabbricato adibito a Centro Ricerche di fatto contrassegnato da una qualità edilizia e tecnologica di buon livello in linea al prodotto appetibile in offerta nel mercato immobiliare di riferimento.

Dal raffronto delle caratteristiche specifiche della proprietà in oggetto con quelle dei comparables riscontrati, è stato applicato un ulteriore coefficiente di ponderazione per tener conto dell'elevate dimensioni dell'asset e dello stato manutentivo al fine di stimare il più probabile Valore Di Mercato, relativo alla destinazione d'uso in oggetto, pari ad **€/mq 450** arrotondati.

Il parametro sopra individuato (450 €/mq) riflette il valore unitario di mercato del fabbricato adibito a Centro Ricerche. Tenendo in considerazione la qualità eterogenea della restante porzione del compendio immobiliare in oggetto e più precisamente, alla luce dello stato manutentivo, delle diverse dimensioni, della dotazione tecnologica ed impiantistica delle restanti porzioni del complesso, si ritiene congruo applicare alle altre superfici un Valore Di Mercato unitario opportunamente deprezzato (-40%), pari a **€/mq 270** arrotondati.

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARABLES – CANONI DI MERCATO PRODUTTIVO

	DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1		COMP 2		COMP 3	
COMPARATIVI PRIMA DELLA PONDERAZIONE								
	Indirizzo	Vercelli (Vc), via per Trino 230	Vercelli, via Facchinetti		Vercelli, via Jona		Vercelli, Corso Casale	
	Destinazione d'uso	Capannone industriale	Capan. industriale/logistico		Capannone Industriale		Capannone Industriale	
	Superficie	2.821	5.500		5.420		3.500	
	Canone Richiesto		€ 264.000		€ 192.000		€ 180.000	
			€/mq	€ 48	€/mq	€ 35	€/mq	€ 51
	PONDERAZIONE	Descrizione	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.
	Sconto proposta	Centro ricerche	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%
Canone €/mq/anno		€ 43		€ 32		€ 46		
COMPARATIVI DOPO LA PONDERAZIONE	USO	Produttivo	Superiore	-15%	Superiore	-10%	Superiore	-10%
	RICONOSCIBILITA' / UNICITA'	Discreta	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Superiore	-10%
	LOCALIZZAZIONE	Periferica	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
	FINITURE	Buone	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
	STATO DI MANUTENZIONE	Buono	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
	SUPERFICIE	Media	Inferiore	5%	Inferiore	5%	Inferiore	5%
	PONDERAZIONE FINALE %		-10%		-5%		-15%	
	CANONE DI MERCATO UNITARIO		€ 39		€ 30		€ 39	

Al fine di determinare il più probabile Canone di Mercato sono state condotte analisi nel contesto competitivo di riferimento. L'analisi condotta è stata estesa oltre i confini comunali e si è focalizzata sul segmento immobiliare riconducibile per tipologia, dimensioni e caratteristiche tipologiche all'immobile denominato Centro Ricerche.

Per quanto sopra, a valle delle opportune considerazioni, il Canone di Mercato stimato per l'immobile denominato 'Centro Ricerche' è pari a **35 €/mq/anno**.

Al fine di determinare il Canone di Mercato della restante porzione immobiliare, si è proceduto applicando al suddetto Canone un abbattimento del 40% circa, in analogia con quanto eseguito per la stima del Valore di Mercato.

Si ritiene pertanto congruo stimare un Canone di Mercato per la restante porzione immobiliare pari a **20 €/mq/anno**.

Il Canone Di Mercato complessivo, pari a **500.000 €/anno** riflette un rendimento annuo (riferito allo scenario To Be, ovvero a lavori di ripristino effettuati) intorno al **7,50%**.

Detto tasso di capitalizzazione si ritiene congruo ed in linea al mercato immobiliare di zona, che tiene in considerazione la peculiare tipologia immobiliare, il taglio dimensionale, *Secondary Location*, la vicinanza alle principali infrastrutture ed il forte contesto competitivo/appetibilità dell'area di riferimento.

E. APPROCCIO VALUTATIVO

28. SWOT Analysis

STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> + Buona localizzazione; + Ottima accessibilità; + Buona riconoscibilità e visibilità; + Vicinanza allo svincolo Autostradale; + Buona dotazione aree di parcheggio; + Vocazione industriale dell'area; + Polo dedicato a Centro Ricerche; + Terreno agricolo pertinenziale. 	<ul style="list-style-type: none"> — Struttura che necessita di interventi manutentivi; — Struttura che per caratteristiche costruttive risulta difficilmente riconvertibile per usi alternativi agli attuali, a meno di affrontare elevati costi di trasformazione; — Immobile diffuso; — Elevate dimensioni; — Elevati costi di gestione; — Impianto produttivo datato.
OPPORTUNITIES	THREATS
<ul style="list-style-type: none"> + Possibilità di vendita frazionata + Possibile interesse da parte di un utilizzatore attiguo nell'area industriale in oggetto. 	<ul style="list-style-type: none"> — Forte contesto competitivo; — Scarsa dinamicità e vivacità del mercato immobiliare locale; — Capex rilevanti per ripristino e/o conversione ad utilizzi alternativi; — Possibili criticità ambientali.

29. Profilo di acquirente

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame si ritiene che il più probabile profilo dell'acquirente sia l'utilizzatore diretto operante in vari settori industriali o l'imprenditore immobiliare che intende mettere a reddito l'immobile.

30. Criterio di valutazione (Open Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (Open Market Value) è volto a determinare il più probabile canone locativo del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla messa a reddito;
- che il locatario sia motivato ma non obbligato alla conduzione dell'immobile;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca dei conduttori sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti;
- che le previsioni di trasformazione ed ampliamento siano attuabili.

In sede di Valutazione, Prelios Valuations adotterà metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

Metodo Comparativo (o del Mercato) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali con evidenza degli elementi comparativi riscontrati.

31. Valore di Mercato "to be" Immobile

Dall'analisi di mercato, si ritiene congruo stimare il Valore di Mercato (a lordo delle capex) pari ad € **6.700.000** circa, come riportato nella seguente tabella:

FABBRICATO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
						€/mq	€
STABILIMENTO	PT	MACCHINE E SPOGLIATOI	5.367	100%	5.367	270	€ 1.449.090
	PT	UFFICI E MAGAZZINI	156	100%	156	270	€ 42.120
	PT	DEPOSITI	615	50%	308	270	€ 83.025
	PT	MAGAZZINI	156	50%	78	270	€ 21.060
	PT	PREMONTAGGIO	4.167	100%	4.167	270	€ 1.125.090
	PT	MONTAGGIO	3.640	100%	3.640	270	€ 982.800
PALAZZINA SERVIZI	PT	CAPANNONE PICCOLO	730	100%	730	270	€ 197.100
PALAZZINA SERVIZI	PT	PALAZZINA SERVIZI	2.296	100%	2.296	270	€ 619.920
BOX	PT	BOX DEPOSITI MATERIALI E RIFIUTI	740	50%	370	270	€ 99.900
PORTINERIA		PORTINERIA	208	100%	208	270	€ 56.160
PALAZZINA UFFICI	PT	UFFICI	200	150%	300	270	€ 81.000
	AM	UFFICI PRODUZIONE E ARCHIVIO	253	150%	380	270	€ 102.465
	P1	UFFICI DIREZ. ACQU. SERV	730	150%	1.095	270	€ 295.650
CENTRO RICERCHE	PT	CENTRO RICERCHE - SALA PROVE	2.220	100%	2.220	450	€ 999.000
	PT	CENTRO RICERCHE - UFFICI	357	150%	536	450	€ 240.975
	PT	CENTRO RICERCHE - CAB. ELETTRICA E CT	131	50%	66	450	€ 29.475
AREE ESTERNE		PARCHEGGIO DIPENDENTI	2.124	20%	425	270	€ 114.696
AREE ESTERNE		AREE ESTERNE	59.152	1%	592	270	€ 159.710
TOTALE			83.242		22.931		€ 6.699.236
						<i>arrotondato</i>	€ 6.700.000

32. Valore di Mercato dei terreni

Il Valore di Mercato dei terreni agricoli di proprietà è stato determinato moltiplicando la superficie ad effettivo uso agricolo (e non quella destinata a viabilità) per il Valore Agricole Medio definito dall'Agenzia delle Entrate per la specifica coltura (VAM 2017 – Provincia di Vercelli– Regione Agraria n. 07).

Pertanto, si ritiene congruo stimare il Valore di Mercato dei terreni agricoli pari ad € **67.000** arrotondati.

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	€/mq	VALORE DI MERCATO
VALORE DI MERCATO TERRENI	22.748	2,94	€ 66.879
		<i>arrotondato</i>	€ 67.000

Di seguito si riportano gli stralci della documentazione pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Ufficio del territorio di VERCELLI



Data: 26/11/2019
Ora: 11.36.50

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA 7 - PIANURA DI VERCELLI Comuni di: VERCELLI, ASIGLIANO VERCELLESE, BORGO VERCELLI, CARESANA, CARESANABLOT, COSTANZANA, CROVA, DESANA, LIGNANA, MOTTA DE' CONTI, OLCENENGO, PERTENGO, PEZZANA, PRAROLO, QUINTO VERCELLESE, RIVE, RONSECCO, SALASCO, SALI VERCELLESE, SAN GERMANO VERCELLESE, SANTHIA', STROPPIANA, TRONZANO VERCELLESE, VILLATA					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	6576,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	7271,00							
BOSCO MISTO	6924,00							
FRUTTETO	19265,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	3462,00							
ORTO	29000,00							
ORTO IRRIGUO	39898,00							
PASCOLO	4156,00							
PIOPPETO	15925,00							
PRATO	14880,00							
PRATO IRRIGUO	25949,00							
PRATO IRRIGUO ARBORATO	25949,00							
PRATO MARCITO	25949,00							

Ufficio del territorio di VERCELLI



Data: 26/11/2019
Ora: 11.36.50

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA 7 - PIANURA DI VERCELLI Comuni di: VERCELLI, ASIGLIANO VERCELLESE, BORGO VERCELLI, CARESANA, CARESANABLOT, COSTANZANA, CROVA, DESANA, LIGNANA, MOTTA DE' CONTI, OLCENENGO, PERTENGO, PEZZANA, PRAROLO, QUINTO VERCELLESE, RIVE, RONSECCO, SALASCO, SALI VERCELLESE, SAN GERMANO VERCELLESE, SANTHIA', STROPPIANA, TRONZANO VERCELLESE, VILLATA					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
RISALIA STABILE	29384,00							
SEMINATIVO	16408,00							
SEMINATIVO ARBORATO	16790,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	30145,00	SI	SI					
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	30145,00							

33. Capex Considerate

Ai fini della stima si sono considerate tre Capex differenti e di seguito descritte:

1. Capex Fornite

In occasione della prima attività di valutazione dell'Immobile in data 23 ottobre 2019, Prelios Valuations aveva appreso che sull'Immobile era prevista nel breve-medio periodo l'esecuzione di opere per complessivi € 375.000: il rinnovo/ottenimento CPI (certificato prevenzione incendi) comprensivi di spese tecniche ed opere di adeguamento come da specifiche fornite dalla Proprietà, sostituzione di n°1 caldaia impianto riscaldamento,

riparazioni varie. Ai fini della presente attività di aggiornamento si è ritenuto congruo considerare suddette Capex ancora non sostenute e pertanto decurtare l'ammontare in precedenza fornito al Valore di Mercato *To Be*.

2. *Capex ripristino generale*

La stima dell'immobile "As Is" ovvero nelle condizioni riscontrate alla data di valutazione, deve tenere conto delle Capex necessarie per il ripristino generale della superficie edilizia del compendio immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato si ritiene sia necessario eseguire opere edili ed impiantistiche che si stimano possano assestarsi intorno ad un intervallo compreso tra €/mq 30 – 45 sulla superficie edilizia ovvero sulla superficie lorda di:

- Macchine e spogliatoi
- Uffici e magazzini
- Depositi
- Magazzini
- Pre-montaggio
- Montaggio
- Capannone piccolo
- Palazzina servizi
- Box depositi materiali e rifiuti
- Portineria
- Uffici
- Uffici produzione e archivio
- Uffici direzionali, acquisti e servizi

Si consiglia una DD tecnica / impiantistica / edile ai fini del computo puntuale di suddetti capex, che potrebbero incidere sensibilmente sulla valutazione *As Is* dell'Immobile.

Si sottolinea infine che dette Capex sono da intendersi al netto di passività / criticità ambientali che l'Immobile potrebbe presentare. (e.g.: presenza di amianto, serbatoi interrati, ecc.). A tal riguardo, si consiglia una Due Diligence Ambientale (almeno di fase 1) ai fini del computo puntuale di suddette Capex, che potrebbero incidere sensibilmente sulla valutazione *As Is* dell'Immobile.

3. *Capex da Due Diligence*

Come da Analisi di Due Diligence contrattuale / documentale redatta dalla società Prelios Integra ai fini della trasferibilità dell'immobile, si evince che le Capex necessarie alla regolarizzazione del compendio immobiliare, ammontano a circa € 22.000.

Si ritiene doveroso precisare che sono state condotte sono analisi di conformità edilizio catastale e titolarità, mentre non sono state condotte (in quanto out of scope ed in seconda battuta non commissionate) le attività di valutazione dello stato di conservazione e

manutenzione, sotto il profilo impiantistico/edile/strutturale/ambientale, con relativa stima capex.

34. Valore di Mercato "As Is"

In base alle evidenze del mercato della zona è stato quindi determinato il valore di mercato pari a **€/mq 450** per la porzione adibita a Centro Ricerche e pari a **€/mq 270** per le restanti porzioni. Come descritto nel paragrafo precedente, al Valore di Mercato stimato sono state dedotte le Capex.

FABBRICATO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
						€/mq	€
STABILIMENTO	PT	MACCHINE E SPOGLIATOI	5.367	100%	5.367	270	€ 1.449.090
	PT	UFFICI E MAGAZZINI	156	100%	156	270	€ 42.120
	PT	DEPOSITI	615	50%	308	270	€ 83.025
	PT	MAGAZZINI	156	50%	78	270	€ 21.060
	PT	PREMONTAGGIO	4.167	100%	4.167	270	€ 1.125.090
	PT	MONTAGGIO	3.640	100%	3.640	270	€ 982.800
PT	CAPANNONE PICCOLO	730	100%	730	270	€ 197.100	
PALAZZINA SERVIZI	PT	PALAZZINA SERVIZI	2.296	100%	2.296	270	€ 619.920
BOX	PT	BOX DEPOSITI MATERIALI E RIFIUTI	740	50%	370	270	€ 99.900
PORTINERIA		PORTINERIA	208	100%	208	270	€ 56.160
PALAZZINA UFFICI	PT	UFFICI	200	150%	300	270	€ 81.000
	AM	UFFICI PRODUZIONE E ARCHIVIO	253	150%	380	270	€ 102.465
CENTRO RICERCHE	P1	UFFICI DIREZ. ACQU. SERV	730	150%	1.095	270	€ 295.650
	PT	CENTRO RICERCHE - SALA PROVE	2.220	100%	2.220	450	€ 999.000
CENTRO RICERCHE	PT	CENTRO RICERCHE - UFFICI	357	150%	536	450	€ 240.975
	PT	CENTRO RICERCHE - CAB. ELETTRICA E CT	131	50%	66	450	€ 29.475
AREE ESTERNE		PARCHEGGIO DIPENDENTI	2.124	20%	425	270	€ 114.696
AREE ESTERNE		AREE ESTERNE	59.152	1%	592	270	€ 159.710
TOTALE			83.242		22.931		€ 6.699.236
						arrotondato	€ 6.700.000

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	€/mq	VALORE DI MERCATO
VALORE DI MERCATO TERRENI	22.748	2,94	€ 66.879
		arrotondato	€ 67.000

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE + TERRENI € **6.766.236**

1 CAPEX FORNITE			
Sostituzione Caldaia			
Riparazioni		-€	375.000
CPI			
2 CAPEX RIPRISTINO GENERALE (stima)			
superficie (porzione edilizia)	19.258		19.258
capex unitario €/mq	30		45
TOTALE		-€	577.740
			-€ 866.610
3 CAPEX DUE DILIGENCE			
Titolarità, Pesi, Vincoli e Gravami			
Catasto Terreni e Fabbricati		-€	22.000
Edilizia, Urbanistica e Rendimento Energetico			

VALORE DI MERCATO "AS IS" € 5.791.496 € 5.502.626
arrotondato € **5.790.000** € **5.500.000**

Si sottolinea, come già in precedenza menzionato, che detto VM è da intendersi al lordo delle eventuali Capex Ambientali che l'Immobile necessita alla data di valutazione.

35. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni speciali espresse nel presente report valutativo, si ritiene equo stimare il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione, in data 3 giugno 2021, pari a:

VALORE DI MERCATO	Euro 5.790.000/00 <i>(EURO CINQUE MILIONI SETTECENTO NOVANTAMILA/00)</i>
--------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Si ritiene congruo evidenziare che il Valore di Mercato stimato riflette un Capex per il ripristino generale dell'Immobile pari a €/mq 30. Come esplicitato nei capitoli precedenti, dette Capex, a seguito di Due Diligence, potrebbero assestarsi ad un ammontare più sostenuto, pari anche a circa €/mq 45. Pertanto, si stima che il valore dell'Immobile "As Is" possa ragionevolmente assestarsi intorno ad un intervallo compreso tra € 5.500.000 e € 5.800.000.

Il Valore di Mercato stimato include il valore del terreno agricolo di proprietà.

36. Quick Sale Value (Valore di Immediato Realizzo)

Come da specifiche richieste del Committente, per l'unità immobiliare in oggetto viene stimato il Quick Sale Value (Valore di Immediato Realizzo) ovvero il valore che verosimilmente un venditore accetterebbe qualora la vendita si perfezionasse in un arco di tempo limitato e con pagamento immediato.

Nel caso specifico si ritiene quindi che detto valore, possa essere considerato nell'ottica di una dismissione in un arco temporale di circa 3-6 mesi anziché di circa 18 – 24 mesi, come richiesti normalmente per transazioni di prodotti immobiliari come nella fattispecie quella in esame.

Tenendo in considerazione la specificità dell'immobile in oggetto, la destinazione d'uso, la location, si ritiene ragionevole considerare che una vendita forzata porti a restringere il mercato dei potenziali acquirenti comportando quindi un abbattimento sensibile del valore del bene del **30%** rispetto al Valore di Mercato stimato. Pertanto, possiamo ipotizzare un Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value) pari ad arrotondati **€ 4.060.000.**

37. Canone di Mercato

L'analisi è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e ricercando valori unitari di locazione che tengano conto degli aspetti legati all'ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale. Per suddetto motivo si è ritenuto ragionevole, come evidenziato anche dall'analisi del contesto competitivo svolto nei capitoli precedenti, assestarsi ad un valore medio di **35 €/mq/anno** per l'immobile denominato Centro Ricerche e pari a **20 €/mq/anno** per la restante porzione del compendio. Il prospetto seguente evidenzia lo sviluppo della valutazione, che perviene a determinare il Canone di Mercato dell'Immobile.

		CANONE DI MERCATO		REDDITIVITA' LORDA
	SUP. COMM.LE	€/mq/ANNO	€	
Fabbricato CR	2.821,00	35	500.941	7,48%
Compendio	20.110,32	20		
		arrotondato	€ 500.000	

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni speciali espresse nel presente report valutativo, si ritiene equo stimare il Canone di Mercato alla data di valutazione pari a:

CANONE DI MERCATO	Euro 500.000/00 <i>(EURO/ANNO CINQUECENTOMILA/00)</i>
--------------------------	-----------------------------------------------------------------

38. **Confidenzialità e Raccomandazioni**

Le informazioni contenute in questo report valutativo sono da considerarsi riservate e destinate al Cliente sopra indicato.

Prelios Valuations autorizza il Cliente a riprodurre questo rapporto di valutazione, o parte di esso, ovvero riferirlo a terze parti, tuttavia Prelios Valuations non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrato e/o trasmesso questo rapporto nella sua interezza o in alcune parti.

Per questo motivo risulta vietato, se non previa autorizzazione, la riproduzione e la duplicazione di tale rapporto per scopi diversi da quelli sopra descritti se non accompagnato da lettera di fiducia e/o "Reliance Letter" sottoscritta da Prelios Valuations.

Raccomandiamo al Cliente, prima che qualsiasi transazione finanziaria venisse intrapresa basandosi sulle presenti valutazioni e sulle considerazioni contenute nel presente rapporto, di ottenere la verifica delle informazioni forniteci per lo svolgimento della valutazione e dunque sulla validità delle assunzioni considerate.



Giampaolo Corsini FRICS
Amministratore Delegato

Prelios Valuations



Arch. Maria Pia Forgione MRICS
Head of Full Appraisals

Prelios Valuations

F. ALLEGATI

1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi addizionali e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da Prelios Valuations & e-Services salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book. I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione, ove non espressi, non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti ed informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe, infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report.

Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con un'approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11. Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12. Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione. Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni. In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13. Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14. Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia, non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.

15. Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16. Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico, pertanto, ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17. Comparables

Quando l'analisi dei *comparables* è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18. Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso addizionale.

19. Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Né il report nel complesso né alcuna sua parte né gli allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.

Basi della valutazione

IN RIFERIMENTO AGLI STANDARD GLOBALI DI VALUTAZIONE RICS 2017 (VPS 4):

Le basi seguenti sono definite negli International Valuation Standards (vedere IVS 104, paragrafo 20.1(a)) e quasi tutte sono di uso comune, sebbene non possano essere adottate universalmente in tutti i mercati:

1. valore di mercato
2. canone di mercato
3. valore di investimento (o worth)
4. valore equo (equitable value precedentemente fair value come definito dagli IVS)
5. valore di liquidazione.

1. VALORE DEL MERCATO (MV):

La definizione di Valore di mercato è così enunciata nell'IVS 104, paragrafo 30.1: "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

2. CANONE DI MERCATO

Il canone di mercato è inteso come "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

3. VALORE DI INVESTIMENTO

Si riporta di seguito la definizione di valore di investimento (o worth) riportata nell'IVS 104, paragrafo 60.1: "il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato a un determinato scopo d'investimento od obiettivo operativo".

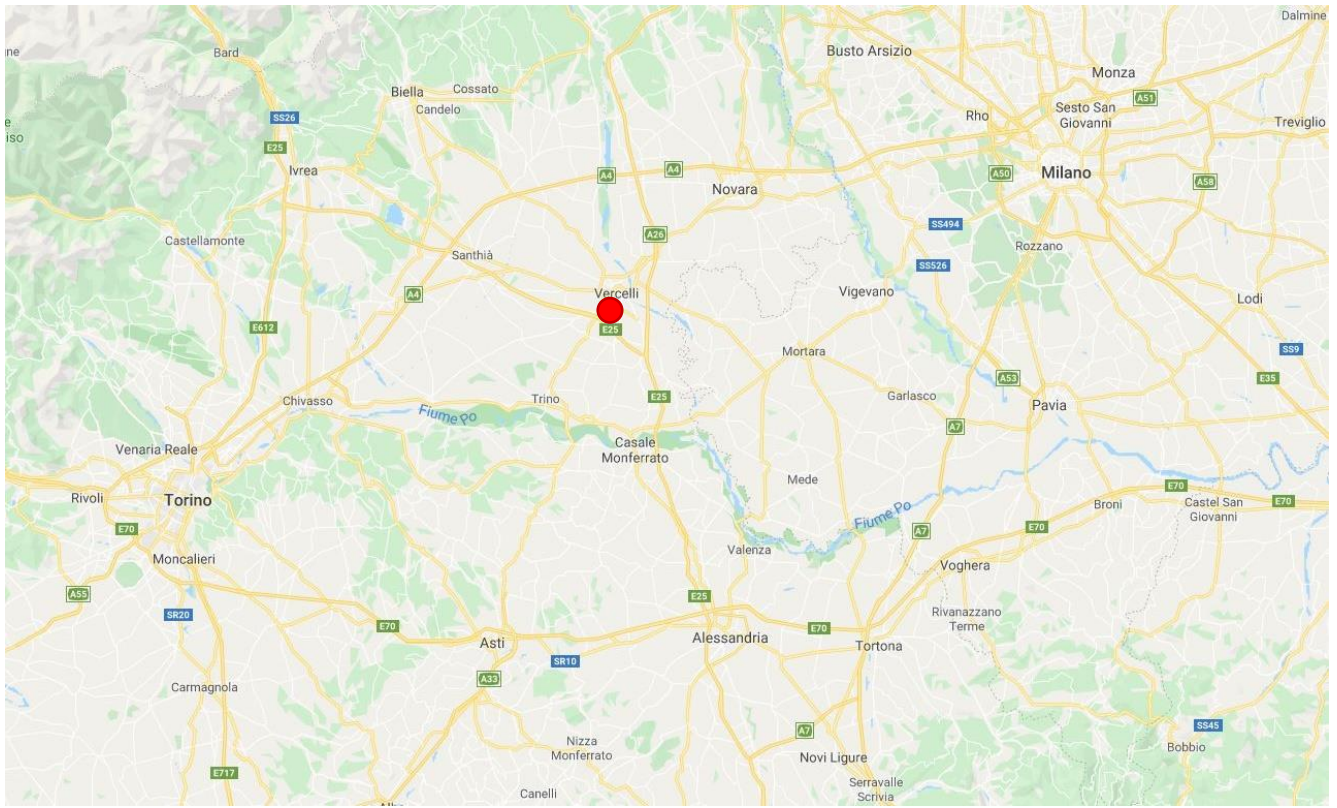
4. VALORE EQUO – (FAIR VALUE)

Il Fair value (la definizione adottata dall'International Accounting Standards Board (IASB) nell'IFRS 13) è: "Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione".

5. VALORE DI LIQUIDAZIONE (QUICK SALE VALUE)

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione.

2. Localizzazione



MACROLOCALIZZAZIONE



MICROLOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO DI ZONA



INQUADRAMENTO FUNZIONALE

3. Documentazione fotografica



Vista esterna – accesso al polo da Strada per Trino.



Vista esterna – prospetto Sud del fabbricato 1



Vista esterna – Ingresso principale al fabbricato (zona uffici)



Vista esterna – Prospetto Ovest fabbricato 1



Vista esterna – Prospetto Est del fabbricato 1



Vista esterna – Prospetto Nord del fabbricato 1



Vista interna PT (fabbricato 1) – Laboratorio di montaggio



Vista interna PT (fabbricato 1) – Lab. di premontaggio



Vista interna (fabbricato 1) – Magazzino



Vista interna PT (fabbricato 1) – Magazzino



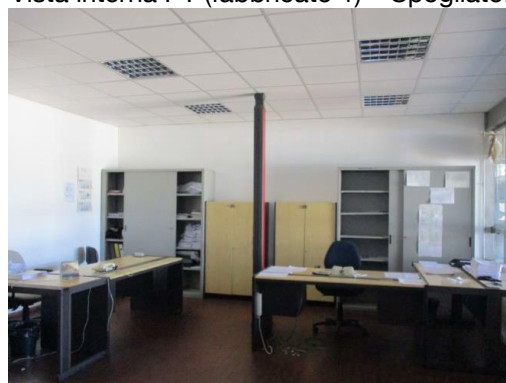
Vista interna PT (fabbricato 1) – Locale Macchine



Vista interna PT (fabbricato 1) – Spogliatoi



Vista interna PT (fabbricato 2) – Atrio



Vista interna PAmM (fabbricato 2) – Uffici



Vista interna P1 (fabbricato 2) – Corridoio



Vista interna PAmM (fabbricato 2) – Archivio



Vista interna P1 (fabbricato 2) – Ufficio



Vista esterna – Prospetto Sud del fabbricato 3



Vista interna PT (fabbr. 3) – Reparto troncatrici e seghetti



Vista esterna – Prospetto Sud del fabbricato 4



Vista esterna – Prospetto Sud del fabbricato 4 ingr. principale



Vista esterna – Prospetto Ovest del fabbricato 4



Vista interna PT (fabbricato 4) – Cabina elettrica



Vista esterna – Prospetto Sud fabbricato 5



Vista interna PT (fabbricato 5) – Deposito



Vista interna PT (fabbricato 6) – Cantina



Vista esterna – Ingresso alloggio del custode (fabbr. 6)



Vista esterna – Prospetto Nord fabbricato 5

Per completezza di informazione, si allega la documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 23.10.2019



Ingresso



Palazzina uffici



Palazzina uffici - retro



Atrio



Scala palladiana



Ufficio tipo



Capannone Macchine e Spogliatoi



Capannone Macchine e Spogliatoi



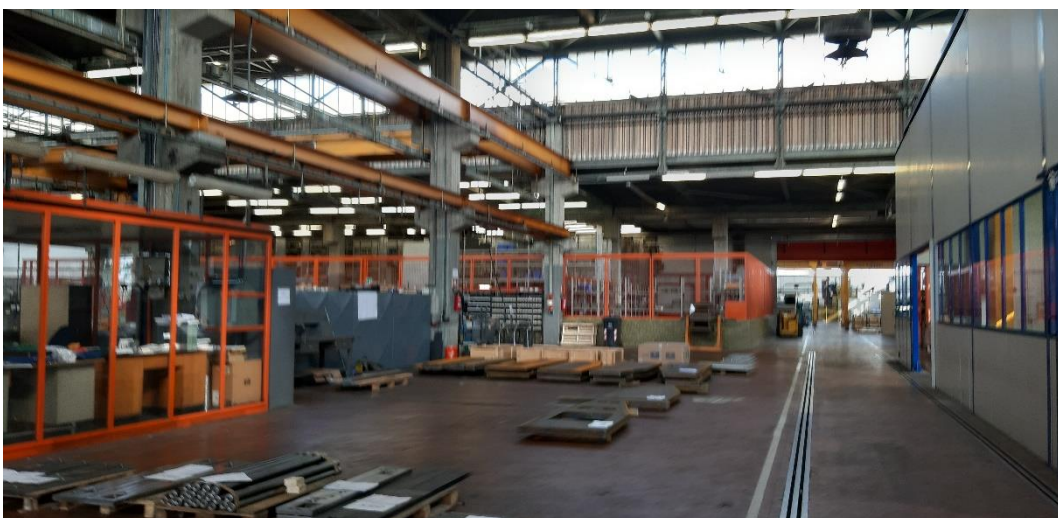
Capannone macchine - interno



Capannone macchine - interno



Capannone Premontaggio



Capannone Premontaggio - interno



Capannone Montaggio - prospetto



Capannone Montaggio – interno



Centro Ricerche - Prospetto



Centro Ricerche - Interno



Centro Ricerche - Interno



Box rifiuti e depositi



Palazzina servizi



Palazzina servizi – rep. troncatrici e seghetti



Palazzina servizi - mensa



Palazzina servizi e blocco locali tecnici



Blocco locali tecnici - Locale caldaie



Corpo portineria



Piazzali ed aree esterne



Terreni

4. Visure Catastali



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:16:19
Numero Pratica: T282132/2021
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **03/11/2021**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **VERCELLI (L750)** provincia **VERCELLI**



Soggetto richiesto:

SPA OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI .CON SEDE IN CASALE MONF.TO VIA ADAM 66

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
• Foglio **65** Particella **72** Subalterno **2**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
04/07/2003 protocollo n. 70670 in atti dal 04/07/2003
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
3006.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
Foglio **65** Particella **72**

> Indirizzo

STRADA TRINO n. 230 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
04/07/2003 protocollo n. 70670 in atti dal 04/07/2003
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
3006.1/2003)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 526,79**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
04/07/2003 protocollo n. 70670 in atti dal 04/07/2003
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
3006.1/2003)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:16:19
Numero Pratica: T282132/2021
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: **165 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **150 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/01/1973, prot. n. 86

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale intestati: 1**

> **1. SPA OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI .CON SEDE IN CASALE MONF.TO VIA ADAM 66**

Diritto di: Proprieta' 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. del 04/07/2003 protocollo n. 70670 in atti dal
04/07/2003 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 3006.1/2003)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 526,79** Vani: **6,0**



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
• Foglio **65** Particella **72** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 04/07/2003 protocollo n. 70491 in atti
dal 04/07/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE
(n. 2997.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
Foglio **65** Particella **72**

> **Indirizzo**

STRADA TRINO n. 230 Piano T-1 - 2-3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2015
protocollo n. VC0058690 in atti dal 10/12/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16993.1/2015)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:16:19
Numero Pratica: T282132/2021
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 139.122,00**
Categoria **D/1^{c)}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2005
protocollo n. VC0030532 in atti dal 09/05/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8552.1/2005)
Notifica effettuata con protocollo n. VC0030674/2005
del 10/05/2005

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale intestati: 1**

> **1. SPA OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI .CON SEDE IN CASALE MONF.TO VIA ADAM 66**

Diritto di: Proprieta' 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 04/07/2003 protocollo n. 70491 in
atti dal 04/07/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE
(n. 2997.1/2003)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 139.122,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 139.648,79** Vani: **6,0**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2021

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di VERCELLI (L750) provincia VERCELLI



Soggetto richiesto:

OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA sede CASALE MONFERRATO (AL) (CF: 00150550069)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 9



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

- Foglio 65 Particella 934
- Foglio 65 Particella 327

VARIAZIONE del 20/10/2006 protocollo n. VC0081803
in atti dal 20/10/2006 AMPLIAMENTO (n. 52950.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

- Foglio 65 Particella 327
- Foglio 65 Particella 934

> Indirizzo

STRADA TRINO n. 230 Piano T

VARIAZIONE del 20/10/2006 protocollo n. VC0081803
in atti dal 20/10/2006 AMPLIAMENTO (n. 52950.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 19.702,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2007
protocollo n. VC0174059 in atti dal 20/10/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21634.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 2 - Segue

> Altre variazioni

VARIAZIONE del 20/10/2006 protocollo n. VC0004373
in atti dal 06/02/2019 ACQUISIZIONE PLANIMETRIA
(n. 81803.1/2006)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale intestati: 1

> 1. OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI
SPA
(CF 00150550069)
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/10/2006 protocollo n.
VC0081803 in atti dal 20/10/2006 AMPLIAMENTO (n.
52950.1/2006)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 19.702,00



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VERCELLI (L750) (VC)
• Foglio 65 Particella 322

FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n.
130508 in atti dal 30/01/2003 (n. 160.1/2003)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 106,44
agrario Euro 37,40
Particella con qualità: RISAIA di classe U
Superficie: 5.570 m²

TABELLA DI VARIAZIONE del 22/12/2009 protocollo n.
VC0197326 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
30242.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA
AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO
CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N.
286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) -
CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA
QUALITA' 2 - SEMIN IRRIG , CLASSE 01



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 3 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
Foglio 65 Particella 324

FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n. 130508 in atti dal 30/01/2003 (n. 160.1/2003)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 5,65**
agrario **Euro 1,98**
Superficie: **296 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,83	Euro 3,82
Reddito agrario	Euro 0,64	Euro 1,34
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	96	200
Qualità	SEMIN IRRIG	RISAIA
Classe	1	U

TABELLA DI VARIAZIONE del 22/12/2009 protocollo n. VC0197327 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 30243.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) PORZIONE AB: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA` 2 - SEMIN IRRIG , CLASSE 01
Notifica in corso con protocollo n. 9XAGEA07/2212

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale intestati: 1**

> **1. OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA**
(CF 00150550069)
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/03/2002 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 155781 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2453.1/2002 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 08/04/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

VERCELLI (L750) (VC)
Foglio 65 Particella 317



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 4 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 112,09 Reddito agrario: euro 39,38 Superficie: 5.866 m²



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

• Foglio 65 Particella 121

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/1990 in atti dal
26/06/1990 (n. 120690.2/1990)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 118,48

agrario Euro 41,63

Particella con qualità: RISAIA di classe U

Superficie: 6.200 m²

TABELLA DI VARIAZIONE del 22/12/2009 protocollo n.
VC0197322 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
30238.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA
AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO
CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N.
286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) -
CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA
QUALITA' 2 - SEMIN IRRIG , CLASSE 01



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

• Foglio 65 Particella 326

FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n.
130508 in atti dal 30/01/2003 (n. 160.1/2003)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 5 - Segue

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 20,01**
 agrario **Euro 6,96**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 2
Superficie: **1.123 m²**

FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n.
130508 in atti dal 30/01/2003 (n. 160.1/2003)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 5 - totale intestati: 1**

> **1. OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA**
(CF 00150550069)

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)
Diritto di: Proprieta' 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
27/09/2005 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n.
5681.1/2005 - Pratica n. VC0058893 in atti dal
27/09/2005

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 138,49** Reddito agrario: **euro 48,59** Superficie: **7.323 m²**



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**

• Foglio **65** Particella **75**

Partita: **316**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/03/1990 in atti dal
06/04/1990 (n. 300390.3/1990)

Annotazione di immobile: SN



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 6 - Segue

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 5,35 Lire 10.360**
agrario **Euro 1,88 Lire 3.640**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**
Superficie: **280 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/03/1990 in atti dal
06/04/1990 (n. 300390.3/1990)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
• Foglio **65** Particella **118**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/1990 in atti dal
26/06/1990 (n. 120690.2/1990)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 23,70**
agrario **Euro 8,33**
Particella con qualità: **RISAIA** di classe **U**
Superficie: **1.240 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 22/12/2009 protocollo n.
VC0197320 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
30236.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA
AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO
CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N.
286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) -
CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA
QUALITA' 2 - SEMIN IRRIG , CLASSE 01



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
• Foglio **65** Particella **120**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/1990 in atti dal
26/06/1990 (n. 120690.2/1990)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 7 - Segue

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 167,20**
 agrario **Euro 58,75**
Particella con qualità: **RISAIA** di classe **U**
Superficie: **8.750 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 22/12/2009 protocollo n. VC0197321 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 30237.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 2 - SEMIN IRRIG , CLASSE 01



Immobile di catasto terreni - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**
• Foglio 65 Particella 318

FRAZIONAMENTO del 02/01/2002 protocollo n. 104521 in atti dal 02/01/2002 (n. 1.1/2002)
Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 66,90**
 agrario **Euro 23,51**
Particella con qualità: **RISAIA** di classe **U**
Superficie: **3.501 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 22/12/2009 protocollo n. VC0197324 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 30240.1/2009)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 2 - SEMIN IRRIG , CLASSE 01

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 9 - totale intestati: 1

> **1. OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA**
(CF 00150550069)
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/03/2002 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 155782 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2454.1/2002 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 08/04/2002



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 8 - Segue

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: euro 263,15 Reddito agrario: euro 92,47 Superficie: 13.771 m²



Immobile di catasto terreni - n.10



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **VERCELLI (L750) (VC)**

• Foglio 65 Particella 73

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/03/1990 in atti dal
06/04/1990 (n. 300390.3/1990)

Annotazione di immobile: SN

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **AREA URBANA**

Superficie: **1.250 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2014 protocollo n.
VC0057535 in atti dal 16/06/2014 BIC BONIFICA
INCOERENZE (n. 274.1/2014)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 10 - totale intestati: 1**

> **1. OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI
SPA
(CF 00150550069)**

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2014 - BIC
BONIFICA INCOERENZE n. 274.1/2014 - Pratica n.
VC0057535 in atti dal 16/06/2014



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2021
Ora: 15:15:35
Numero Pratica: T281587/2021
Pag: 9 - Fine

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)
Numero immobili: 1 Superficie: 1.250 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: euro 19.702,00

Catasto Terreni

Totale immobili: 9 Reddito dominicale: euro 513,73 Reddito agrario: euro 180,44 Superficie: 28.210 m²

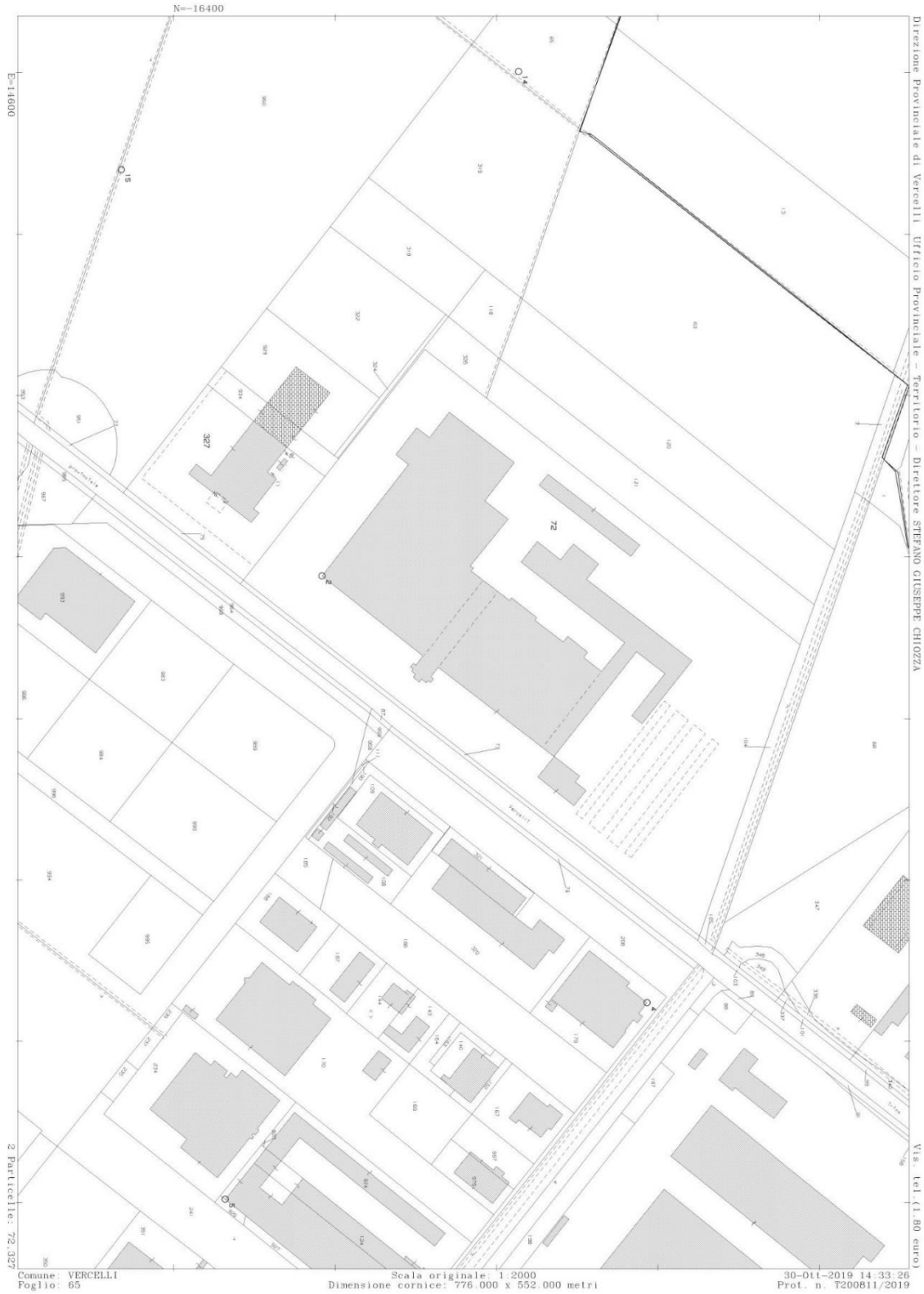
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

5. Estratto di Mappa



6. Planimetria stabilimento

