

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20041 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-aa.com

Sede Legale
Viale Vittorio Veneto, 4
20124 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Agrate, 3 marzo 2010

Pos. n. 6557

Spettabile

REGIONE MOLISE

Direzione generale

Corso Bucci 54/A

86100 CAMPOBASSO

Alla cortese attenzione del Dott. Antonio Francioni

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione del Complesso Immobiliare indicatoci quale proprietà di:

LOGINT S.r.l.

ubicato in:

BOJANO (CB) – Località Monteverde

Con la presente Vi trasmettiamo n. 1 copia del Rapporto relativo alla determinazione del Valore Corrente di Utilizzo al 15 settembre 2009 della Proprietà citata.

Distinti saluti.

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.

Oswaldo Rigamonti
Direttore Generale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Oswaldo Rigamonti', is placed over a light yellow rectangular background.

Allegato



REGIONE MOLISE

VALORE CORRENTE DI UTILIZZO

BOJANO (CB) *Località Monteverde*

Complesso immobiliare

15 Settembre 2009

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20041 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-aa.com

Sede Legale
Viale Vittorio Veneto, 4
20124 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Agrate, 3 marzo 2010

Pos. n. 6557

Spettabile

REGIONE MOLISE

Direzione generale

Corso Bucci 54/A

86100 CAMPOBASSO

Alla cortese attenzione del Dott. Antonio Francioni

Oggetto: Determinazione del Valore Corrente di Utilizzo (VCU) del Complesso Immobiliare ubicato in BOJANO (CB) – Località Monteverde, finalizzata ad una verifica patrimoniale per un'eventuale acquisizione.

Egredi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una valutazione del Complesso Immobiliare indicatoci quale proprietà di:

LOGINT S.r.l.

ubicato in:

BOJANO (CB) – Località Monteverde

al fine di determinare il Valore Corrente di Utilizzo (VCU) alla data del 15 settembre 2009.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ◆ compravendita del Complesso Immobiliare in blocco (non frazionato), libero ed immediatamente disponibile.

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

“Complesso Immobiliare” (di seguito la **“Proprietà”**): indica l’insieme di beni immobili* (terreni, fabbricati, impianti e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

* i beni immobili in oggetto sono dettagliatamente descritti nel capitolo 2.0 (Descrizione della Proprietà) del presente rapporto.

“Valutazione” indica l’opinione in forma scritta di un membro RICS, circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

“Valore Corrente di Utilizzo” (VCU) indica il valore attribuibile al Complesso Immobiliare in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell’attuale contesto produttivo. Il VCU è stato determinato senza considerare l’eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l’ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del Complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il Complesso Immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati.

Criteri valutativi

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati.

- **“Metodo Comparativo (o del Mercato)” (per il terreno)** basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita e/o locazione correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **“Metodo del Costo” (per i fabbricati e gli impianti):** si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale).

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di ottobre 2009 un sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da Regione Molise (di seguito Cliente), tutti i dati (consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc...) necessari allo sviluppo della valutazione;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che identifica la Proprietà, descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- un Rapporto descrittivo della Proprietà;
- una documentazione fotografica della Proprietà;
- assunzioni e limiti della Valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluoghi sulla Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, al 15 settembre 2009, il **Valore Corrente di Utilizzo** della Proprietà in oggetto sia da esprimersi come segue.

€ 37.000.000,00
(EURO TRENTASETTEMILIONI/00)

Agrate, 3 marzo 2010

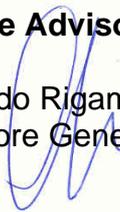
Pos. n. 6557

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:

- *Oswaldo Rigamonti – Direttore Generale,*
- hanno collaborato:
- *Roberto Galbiati – Engagement Project;*
 - *Nicola Manessi – Responsabile di Progetto;*
 - *Valeria Cacopardo – Editing.*

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.

Oswaldo Rigamonti
Direttore Generale



INDICE

- Lettera introduttiva
- Rapporto descrittivo

1.0	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	8
2.0	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	11
3.0	CONSISTENZA EDILIZIA	23
4.0	SITUAZIONE URBANISTICA.....	25
5.0	MERCATO IMMOBILIARE.....	35
6.0	CRITERI DI VALUTAZIONE	37
7.0	CONSIDERAZIONI VALUTATIVE - VALUTAZIONE	40
8.0	CONCLUSIONI	45

ALLEGATI

- Stralcio carta stradale d'Italia.
- Estratto Mappa.
- Planimetria Generale della Proprietà.
- Pianta Piano Terra.
- Pianta Piano Primo.
- Stralcio di P.R.G. vigente e relative N.T.A.
- Schema di Valutazione.
- Fotografie della Proprietà.
- Assunzioni e limiti della valutazione.
- Condizioni generali di servizio.

RAPPORTO DESCRITTIVO

1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Complesso Immobiliare, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Bojano in località Monteverde.

Bojano è un Comune di circa 9.000 abitanti della provincia di Campobasso situato a 25 chilometri in direzione sud-est rispetto al centro di Isernia, 35 chilometri da Campobasso e 120 chilometri da Napoli.

Bojano, principale centro dell'area matesina molisana, ha una superficie territoriale di 49 kmq e confina con i comuni di Colle d'Anchise, Macchiagodena (IS), San Gregorio Matese (CE), San Massimo, San Polo Matese, Sant'Elena Sannita (IS) e Spinete.

L'economia di Bojano è piuttosto variegata. I settori principalmente sviluppati sono quello agricolo ed industriale (settore agroalimentare, edile e lattiero-caseario).

Il settore turistico è relativamente sviluppato soprattutto grazie alla vicinissima stazione sciistica di Campitello Matese.

La Proprietà, oggetto della valutazione, si trova a circa 1,5 km di distanza in direzione nord rispetto al centro della cittadina in una zona a destinazione d'uso mista caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli, immobili adibiti ad attività industriali / artigianali e fabbricati a destinazione residenziale.

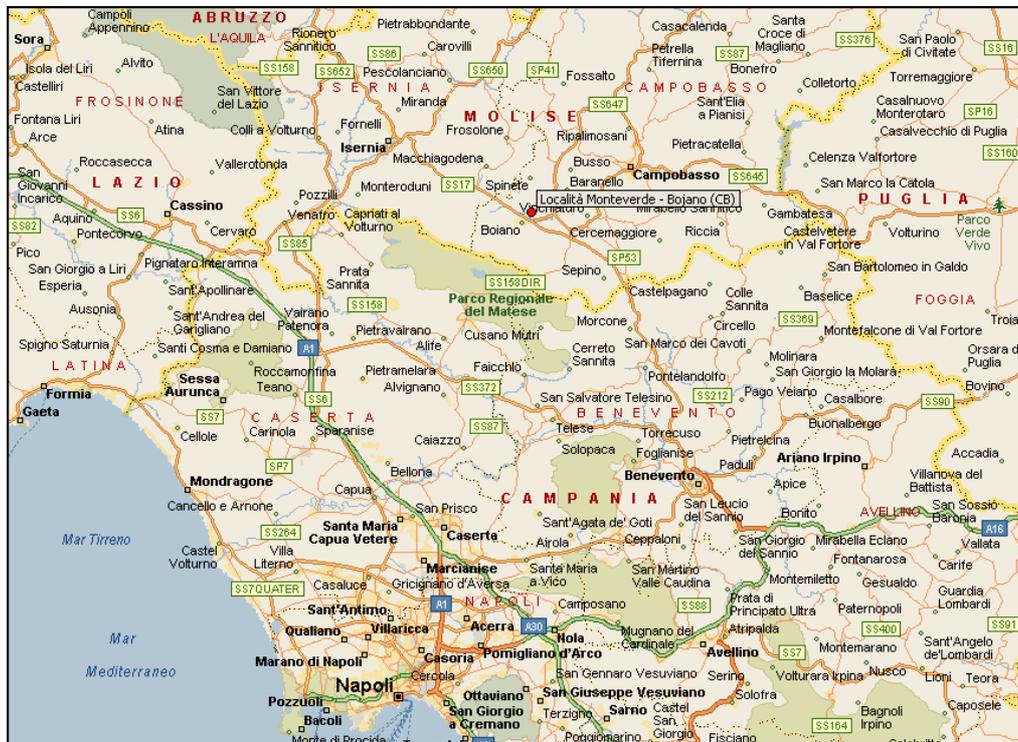
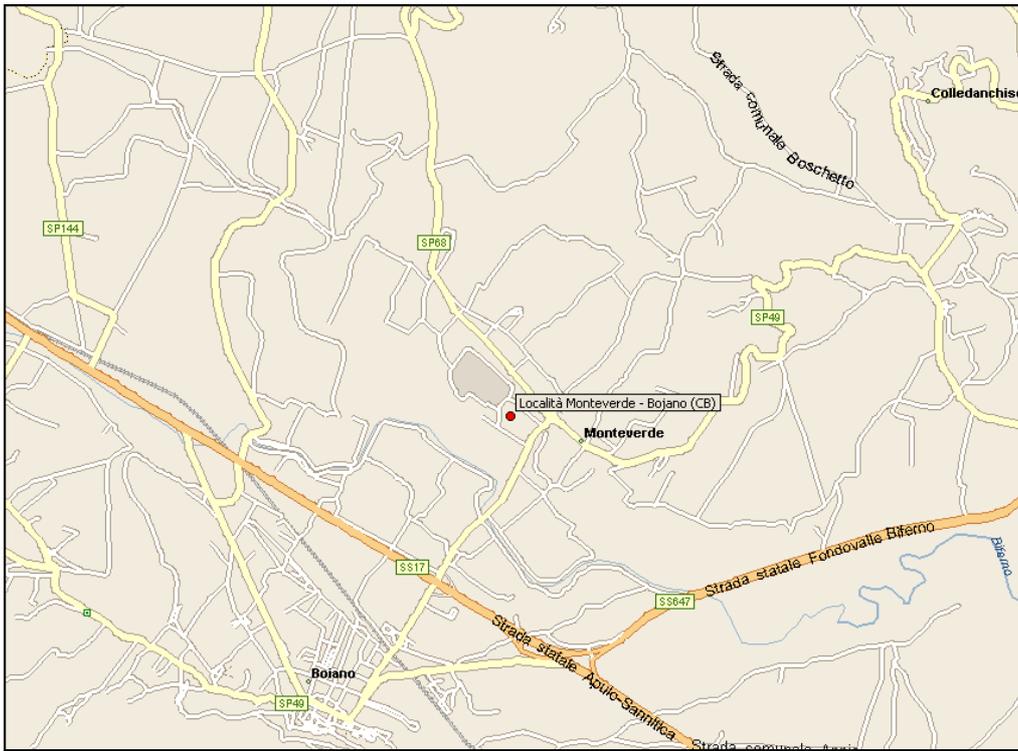
L'accessibilità viabilistica alla zona è discreta infatti la Proprietà è ubicata in fregio alla SP n. 49 direttamente collegata alla SS n.17 (raccordo situato a sud della Proprietà a circa 1 km di distanza) che costituisce la principale via di comunicazione della zona e permette il rapido raggiungimento di Isernia.

I caselli autostradali di “Cassino” e “Caianello” dell’autostrada A1 si trovano entrambi a circa 60 chilometri di distanza dalla Proprietà.

La stazione ferroviaria di Bojano è dislocata nel centro della cittadina a circa 1,5 km di distanza dalla Proprietà.

Allegato

- Stralcio carta stradale d’Italia.



2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

La Proprietà, oggetto della valutazione, consta di un Complesso Immobiliare adibito a macellazione e lavorazione di carni avicole.

Terreno

Il Complesso industriale insiste su un lotto di terreno a destinazione produttiva avente una superficie fondiaria di circa mq 180.000, caratterizzato da giacitura piana e forma all'incirca rettangolare.

La Proprietà confina ad est con la SP 49, a nord la SP 68 e terreni produttivi proprietà di terzi, ad ovest e sud con altri terreni a destinazione industriale parzialmente sviluppati ed una strada privata gravata da servitù di passaggio a favore della Proprietà oggetto di valutazione.

L'accesso principale alla Proprietà avviene dalla SP 49 attraverso passo carraio dotato di cancelli elettrici, sbarre telecomandate e guardiola. La Proprietà è inoltre dotata di altri accessi carrai attualmente inutilizzati.

Fabbricati

Lo stabilimento consta di un corpo di fabbrica composto da palazzina uffici, mattatoio, reparto lavorazioni ed impianti tecnologici. Tale immobile è stato costruito nel 1974 e ristrutturato nel 2000. Esso è costituito da due piani fuori terra, ha una superficie coperta di circa mq 31.000 ed una totale di circa mq 47.000.

La Proprietà comprende inoltre altri fabbricati secondari adibiti a portineria/spaccio aziendale, cabina elettrica e cabina metano.

L'area avicola è attrezzata con un piazzale coperto (arrivo polli) dove si trova un impianto di scarico del vivo automatizzato che alimenta una linea di macellazione con annessa area di selezione, asciugamento, raffreddamento e taglio con area di pesatura ed etichettatura.

A supporto dell'area avicola vi sono celle di stoccaggio per prodotti finiti/semilavorati, un tunnel di raffreddamento prodotto confezionato (Carton Tunnel) ed un magazzino di surgelazione scatole meccanizzato.

L'area alimentare è costituita da 5 linee di produzione di prodotti cotti:

- linea Tc2: composta da zona stampa, cottura/frittura, surgelamento e confezionamento;
- linea Tc4: composta da zona stampa, cottura/frittura, surgelamento e confezionamento;
- linea Tr5: composta da zona stampa, cottura/frittura, surgelamento e confezionamento;
- linea Lasagne - Sorriselli: composta da zona preparazione e laminazione/cottura sfoglia, preparazione e cottura sughi, assemblaggio prodotto e surgelazione;
- linea prodotti pastorizzati: composta da zona di preparazione degli ingredienti, forno di cottura, assemblaggio, confezionamento e pastorizzazione.

All'area alimentare sono asservite delle celle di stoccaggio per prodotti finiti/semilavorati.

Le aree di produzione sono collegate alla zona spedizione costituita da celle di spedizione del prodotto finito, area di picking e 9 baie di carico. All'area spedizione è annesso un magazzino meccanizzato condizionato per lo stoccaggio dei pallets.

Al piano primo dello stabilimento si trovano uffici, mensa aziendale, magazzini (secco) e gli spogliatoi dai quali, attraverso dei corridoi dotati di vari corpi scala, si accede direttamente alle diverse aree di lavorazione.

Caratteristiche costruttive generali

- altezza variabile da 5 a 10 m (23 m nel magazzino surgelati);
- fondazioni in c.a.;
- struttura portante in elementi prefabbricati in c.a. (struttura in acciaio/ferro zincato per magazzino surgelati, cella TC3, carton tunnel, sosta vivo / appendimento e tettoie);
- tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a. (pannelli sandwich per le strutture in acciaio/ferro);
- copertura piana (pannelli sandwich/lamiera grecata per le strutture in acciaio/ferro);
- corpi scala e vani ascensore / montacarichi in c.a. gettato in opera;
- controsoffitti in doghe di alluminio, fibra minerale e cartongesso;
- divisori interni in muratura di laterizio, blocchi cls e pannelli sandwich (celle frigorifere);
- pavimentazione industriale in c.a. nei magazzini, celle frigorifere, tunnel di raffreddamento, locali tecnici e corridoi; in gres porcellanato e/o clinker nei reparti lavorazione, corridoi e sale ristoro; in granito nella hall d'ingresso ed uffici; gomma vinilica negli uffici, mensa e corridoi; in ceramica nella cucina, laboratori, spogliatoi, servizi, uffici e corridoi; in resina / clinker nei locali macellazione; in parquet / moquette in alcune sale nella palazzina uffici;
- n. 9 baie di carico;
- serramenti in alluminio e vetro.

Caratteristiche degli impianti

- **Impianto di trasformazione, distribuzione FM ed illuminazione:** rete di distribuzione, impianto d'illuminazione interno ed esterno, forza motrice, impianto di messa a terra.

Centrale elettrica (stabilimento macello) costituita da precabina MT di arrivo ENEL (20.000 Kvolts), cabina di MT per le utenze stabilimento composta da 5 trasformatori della capacità di 1600 KVA pari ad una potenza di 2160 KW cad. e sistema completo di rifasamento mediante batterie di condensatori Arcotronics.

L'intera centrale è stata sottoposta ad un intervento straordinario, in due step, nel luglio 1999 e nel novembre 2000, con la realizzazione ex novo delle seguenti parti di impianto:

- PRE CABINA MT ARRIVO ENEL;
- CABINA MT STABILIMENTO;
- RIFASAMENTO;
- NUOVA LINEA DI ALIMENTAZIONE;
- IMPIANTO ILLUMINAZIONE CENTRALE ELETTRICA e STABILIMENTO DIV. AVICOLA;
- IMPIANTO PRESE FORZA MOTRICE DIV. AVICOLA.

N. 3 gruppi elettrogeni di cui di seguito si riportano le caratteristiche principali:

- gruppo VM con generatore Leroy SOMER da 250 KVA al quale è collegato l'impianto di illuminazione dello stabilimento;
- gruppo SIEMENS da 1300 KVA con motore Mercedes Benz corredato di quadro comando (FUORI USO).

- **Impianto di riscaldamento/condizionamento – impianto di produzione e distribuzione di vapore, olio diatermico e acqua calda:** centrale termica a servizio dello stabilimento per la produzione di vapore, riscaldamento olio diatermico per la cottura dei prodotti cotti, acqua calda per i servizi e per l'impianto di condizionamento invernale.

La centrale è costituita dalle seguenti macchine:

- 3 caldaie per la produzione di vapore tipo ESM 3000 a metano marca Babcock Wanson installate rispettivamente nel 2001 (le prime due) e 2002. La potenzialità massima è 3.000 kg/hr di vapore per ogni caldaia. Alle tre caldaie è asservito un serbatoio accumulo (20m^3) vapore e tutta la parte idraulica di collegamento alla rete di distribuzione del vapore mediante un collettore di raccolta.
- 1 impianto di addolcimento acque a resina cationica marca Idroconsulting Anno 1986 revisionato 2004. Potenzialità massima di trattamento $10\text{m}^3/\text{h}$;
- 3 autoclavi per la pressurizzazione della rete idrica di cui si riportano i dati:
 - 1° serbatoio acqua potabile: marca: FAI, anno costruzione: 1974 volume: 10m^3 , $p_{\text{max}}=6\text{bar}$;
 - 2° serbatoio acqua potabile: marca: FAI, anno costruzione: 1974, volume 10m^3 , $p_{\text{max}}=6\text{bar}$;
 - serbatoio acqua industriale: marca: FAI, anno costruzione: 1974 volume: 6m^3 , $p_{\text{max}}=6\text{bar}$;
- 1 generatore ad olio diatermico tipo Europac – Es2000 marca “Babcock Wanson” completo di bruciatore installato nel 2003. Potenzialità massima $2.000.000\text{ kcal/hr}$ alimentato a metano. Asservito al generatore è stato realizzato un nuovo impianto per la distribuzione dell'olio diatermico (dicembre 2003) ai reparti dotato di due pompe di mandata olio, vaso di

espansione e tutti i collegamenti idraulici e di sicurezza necessari al corretto funzionamento dell'impianto;

- 1 generatore ad olio diatermico tipo Ho-Ko RA 2000 marca "Nuova StandardKessel Italiana" installato agosto 2004. Potenzialità massima 2.000.000 kcal/hr dotato di bruciatore Weishaupt WKG 40/2-A alimentato a metano. Il generatore è collegato all'impianto per la distribuzione dell'olio diatermico ed al vaso di espansione ed è dotato di tutti i collegamenti idraulici e di sicurezza necessari al corretto funzionamento dell'impianto;
- 1 serbatoio di sicurezza per olio diatermico allestito nella zona antistante la centrale termica;
- 2 scambiatori calore acqua/vapore da 3.000.000 kcal/hr a servizio dell'impianto di condizionamento invernale, marca: F.Ili Legnani, anno costruzione: 1974 di cui uno fuori uso;
- 2 scambiatori calore acqua/vapore da 2.000.000 kcal/hr a servizio della produzione di acqua calda marca: F.Ili Legnani, anno costruzione: 1974 di cui uno fuori uso. Annesso a tali scambiatori è un serbatoio di accumulo marca FAI anno 1974 Volume: 5 m³, p_{max}=5bar;
- serbatoio e circuito condense con annesse due pompe di ricircolo e controllo livelli;
- quadri elettrici di comando e di controllo centrale termica: eseguita manutenzione straordinaria per portare a norma l'intero impianto.

Gli interventi sono di seguito riportati (realizzati dalla ditta S.P.M. nel maggio 2004);

- QUADRO MCC1 COMANDO E CONTROLLO CENTRALE TERMICA;
- FORNITURA E POSA IN OPERA QUADRO LUCE;
- RIFACIMENTO IMPIANTO LUCE;
- RIFACIMENTO IMPIANTO PRESE FORZA MOTRICE;
- QUADRO MCC CENTRALE TERMICA POMPE DIATERMICO 400V-50Kz;

- NUOVA LINEA DI ALIMENTAZIONE QUADRO MCC POMPE OLIO DIATERMICO;
 - IMPIANTO RIPETIZIONE ALLARMI DA CENTRALE TERMICA A CENTRALE FRIGORIFERA;
 - COLLEGAMENTI MCC1 E MCC OLIO DIATERMICO CON UTENZE IN CAMPO.
- **Impianti di elevazione:**
- ascensore per il trasporto persone nella palazzina uffici (n. 2 fermate) SABIEM tipo ZV 160.20 4/16 del 1975;
 - un montacarichi Sabiem (n. 2 fermate, portata 2000 kg) tipo 2BPZ M6F OC/PP9 del 1975;
 - un montacarichi CONTEC (n. 2 fermate, anno 1976) a servizio del magazzino di tipo continuo con trasportatori a tapparelle in ingresso e uscita con pulpito di comando.
- **Impianto di produzione e distribuzione di freddo, acqua glicolata, freon a media e bassa temperatura:** centrale frigorifera a Freon tipo R22 a servizio delle linee di produzione, surgelatori in continuo, delle celle di stoccaggio prodotto e impianto di condizionamento estivo.
- Anno di costruzione: 1974.
- Impianto realizzato da "TERMOMECCANICA".
- 11.000.000 frigorifiche/ore erogabili, n. 8 compressori STAL SVR 73 e n.1 STAL SVR57.
- Sistema di aspirazione a -15°C per consentire il mantenimento degli $0-4^{\circ}\text{C}$ composto da compressori a vite, sistema di separazione, bottiglie di contenimento freon e pompe.
- Sistema di aspirazione a -43°C composto da compressori a vite, sistema di separazione bottiglie di contenimento freon e pompe.
- Sistema di scambio freon-acqua glicolata per il condizionamento degli ambienti con 26 UTA.

- **Impianto di produzione e distribuzione di aria compressa:** impianto costituito da n. 3 compressori Aria di cui uno a servizio della rete di distribuzione e due di back-up in caso di fermo o manutenzione del primo: i tre compressori sono connessi ad un essiccatore Ceccato DryLife type 778122 del 1997 e un serbatoio, con scarico automatico condensa, marca FAI anno di costruzione 1974 $V=20\text{ m}^3$, $p_{\max}=8\text{bar}$.
Di seguito i dati dei tre compressori:
 - marca COMPAIR, modello L755R anno costruzione 2002 capacità 9.51-2.2 m³/min;
 - marca Mannenscman Demag , modello SE90 anno costruzione 1998 Revisionato nel 2003 presso la COMPAIR;
 - marca CECCATO, modello CMD 500, anno di costruzione 1982.

- **Pesa ponte:** pesa a ponte all'ingresso dello stabilimento della portata di 80t con un sistema di pesatura e registrazione Philips Automation modello PR1573 del 1986.

- **Impianto di distribuzione acqua potabile per la produzione di vapore, per i lavaggi e sanificazione degli impianti di produzione ed aree di produzione / impianto antincendio:** allacciamento acquedotto comunale, rete di distribuzione acqua potabile per la produzione di vapore, per i lavaggi e sanificazione degli impianti di produzione ed aree di produzione; impianto fisso antincendio ad acqua costituito da una rete interrata composta da un anello chiuso alimentato da una riserva idrica di circa 500mc con gruppo di spinta composto da 3 pompe da 45Kw pari a 250mc/h e in alternativa (mancanza energia) una motopompa diesel da 90cv pari a 250 mc/h.
Le diramazioni uscenti dall'anello nell'area esterna montano degli idranti con attacchi UNI 70, mentre all'interno tutte le manichette con il corredo

idrante sistemato in apposita cassetta con piantana montano attacchi UNI 45. Inoltre alcune aree dello stabilimento (magazzino-scatolatrici-archivi) è dotato di sistema di spegnimento con sprinkler.

- **Impianto rete informatica / telefonica.**

Sistemazioni esterne

Pavimentazione

La Proprietà in oggetto dispone di un'area esterna adibita a parcheggio / area di manovra e viabilità interna al lotto. La Proprietà comprende inoltre una vasta area sistemata a verde.

Recinzione

L'intera Proprietà è recintata con muretto in c.a. e soprastante ringhiera metallica / rete metallica.

Fognatura

Rete di raccolta e smaltimento.

Stato d'uso

Le condizioni di manutenzione generale del fabbricato e degli impianti generici sono buone.

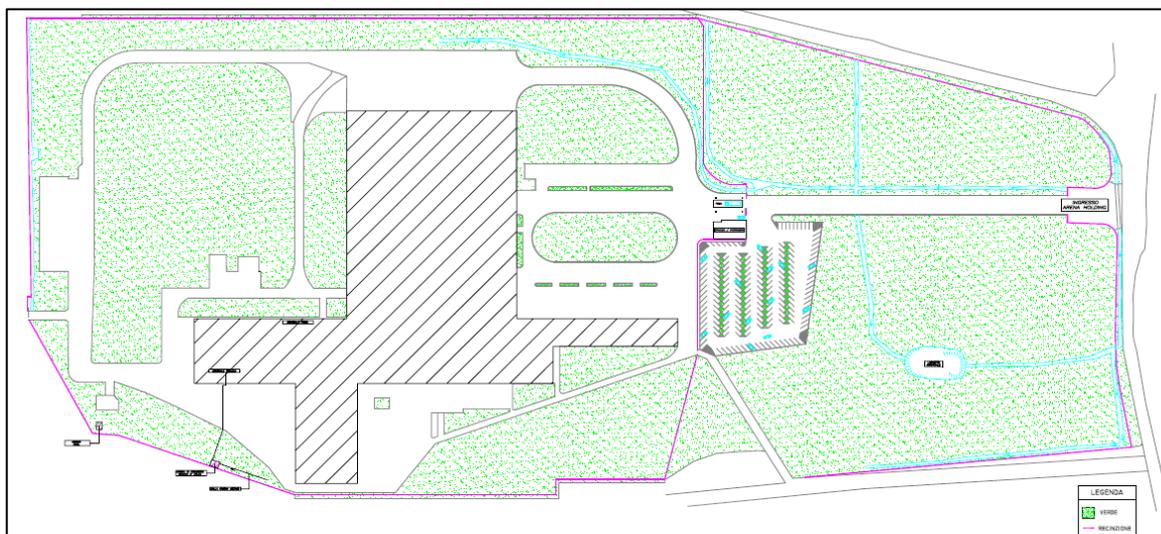
Allegato

- Estratto Mappa.
- Planimetria Generale della Proprietà.
- Pianta Piano Terra.
- Pianta Piano Primo.

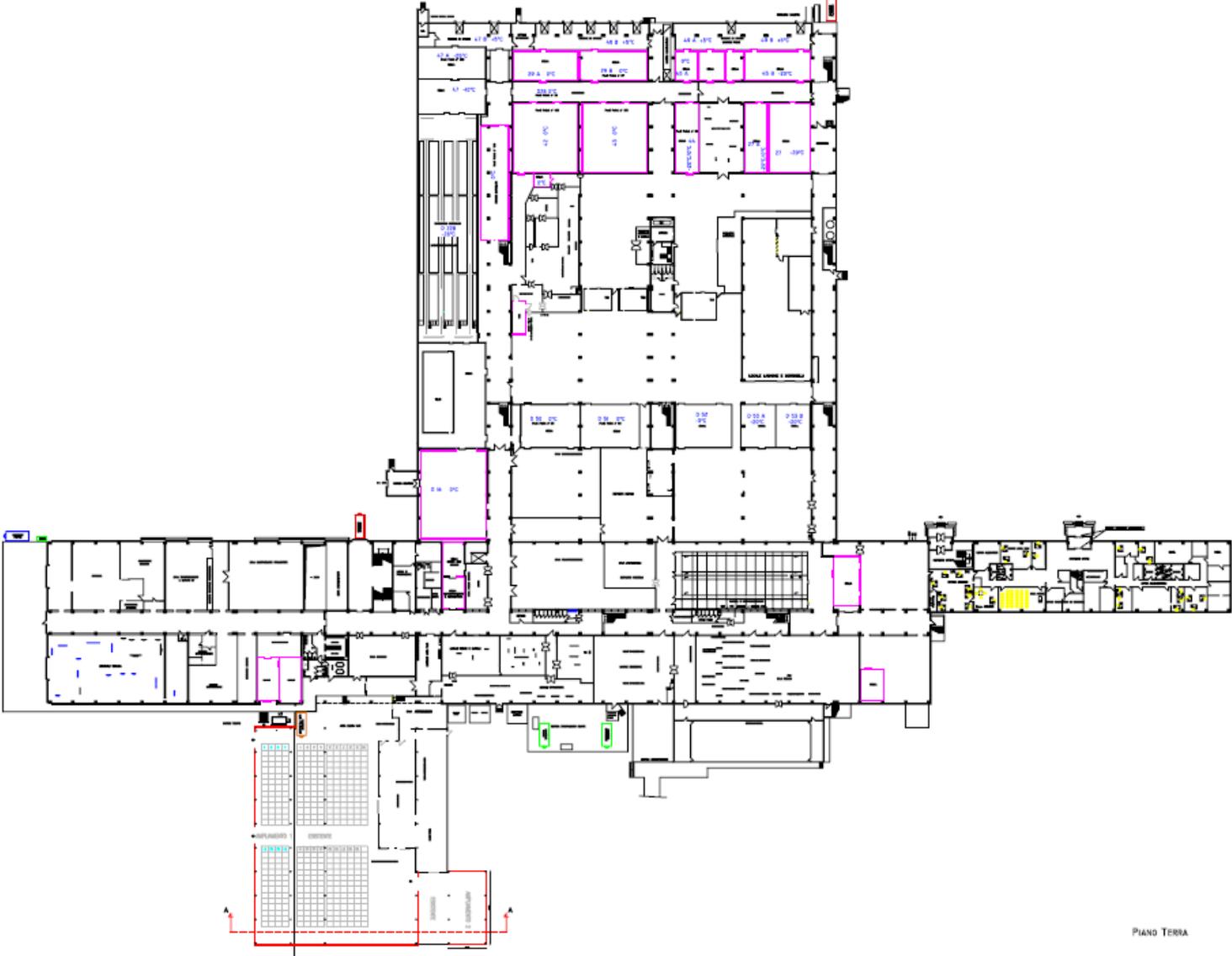
Estratto Mappa



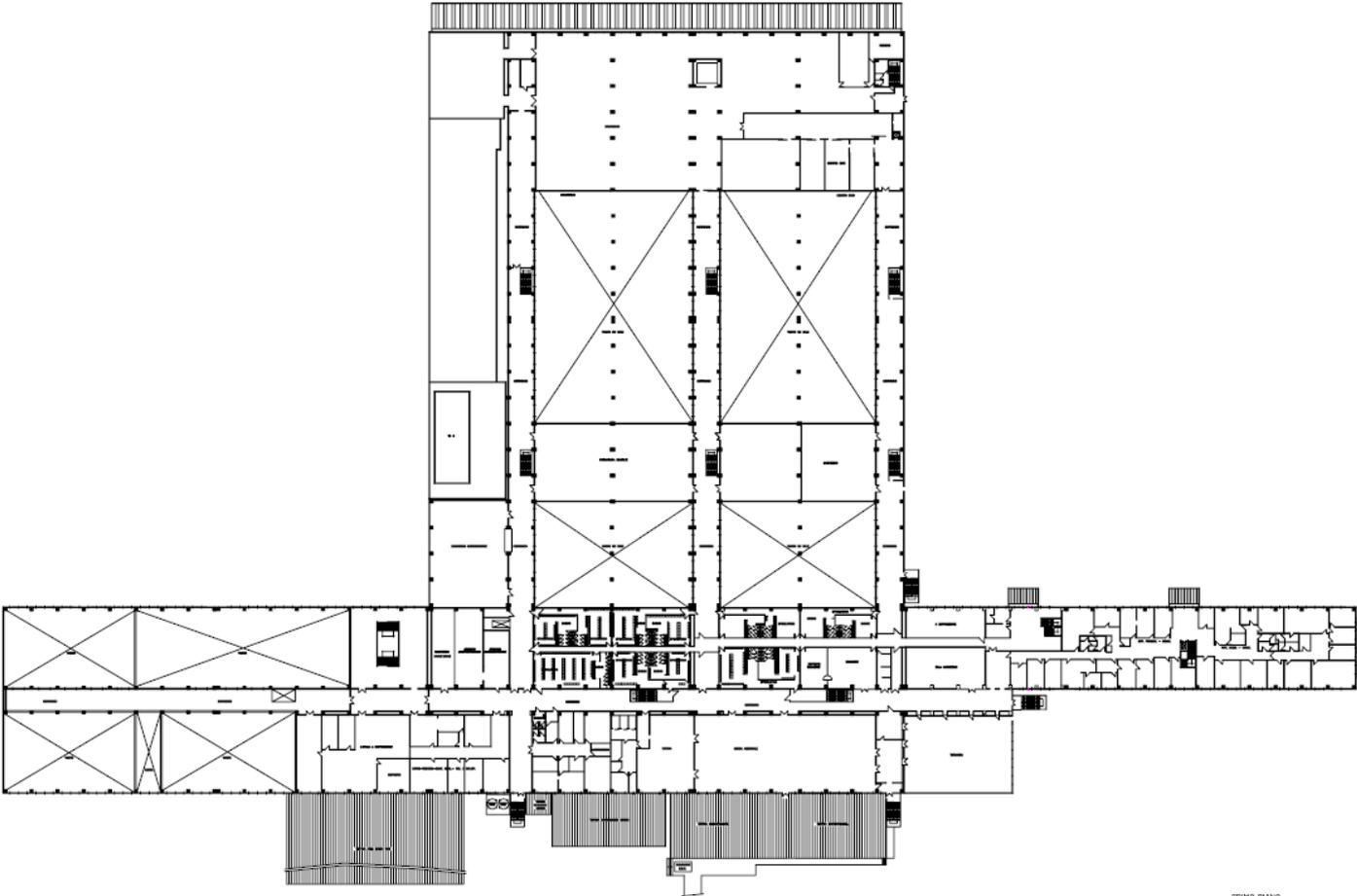
Planimetria Generale



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



PRIMO PIANO

3.0 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia della Proprietà oggetto di valutazione è la seguente:

3.1 Terreno

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie - mq</i>
Produttiva	28	668	96.650
Produttiva	28	690	55
Produttiva	28	794	39.158
Produttiva	28	796	220
Produttiva	28	797	21.010
Produttiva	28	882	21.560
TOTALE			178.653

3.2 Fabbricati

FABB. N.	DENOMINAZIONE IMMOBILE	S.COP. mq	S.TOT. mq
1	STABILIMENTO		
	- terra - uffici	1.833	1.833
	- terra - coll. Vert. Uffici	28	28
	- terra - celle (T da 0°C a -25 °C)	3.695	3.695
	- terra - corridoi / coll. Vert.	3.432	3.432
	- terra - sosta vivo / appendimento	3.349	3.349
	- terra - accesso area vivo	94	94
	- terra - spiumatura / selezione / taglio	2.261	2.261
	- terra - pallettizz. / lava cestelli / tunnel raffr. / depositi / virtualizz. / sala pollo confez.	3.828	3.828
	- terra - linee di produzione TC2, TC4, TR5, lasagne e sorriselli	5.095	5.095
	- terra - magazzino surgelati (T -28°C)	944	944
	- terra - cella / TC3	491	491
	- terra - bocche di carico / tettoia	899	899
	- terra - infermeria / uffici produz.	241	241
	- terra - sala ristoro / servizi	326	326
	- terra - L.T. (condens. / compr. / trasf. / centr. Term.) / ricovero muletti / officina / magazzino	2.984	2.984
	- terra - tettoia trattamento scarti	323	323
	- terra - tettoia carton tunnel / asciugamento	754	754
	- primo - uffici		1.923
	- primo - corridoi / coll. Vert.		4.060
	- primo - spogliatoi / servizi		1.398

FABB. N.	DENOMINAZIONE IMMOBILE	S.COP. mq	S.TOT. mq
	- primo - cucina / mensa aziendale		1.266
	- primo - servizi / laboratorio		342
	- primo - uffici / depositi		915
	- primo - magazzini / archivi		806
	- primo - formatura scatole		653
	- primo - magazzini		4.243
	- primo - terrazza		446
	Totale	30.577	46.629
2	PORTINERIA / SPACCIO		
	- terra - portineria / spaccio	252	252
	- terra - tettoia pesa	323	323
	Totale	575	575
3	CABINA ELETTRICA		
	- terra - cabina elettrica	20	20
	- primo - cabina elettrica		20
	Totale	20	40
4	LOCALE GRUPPO ELETTROGENO	140	140
	TOTALE	31.312	47.384

Note:

- **Superficie coperta:** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
- **Superficie totale:** si intende la superficie calcolata al filo esterno delle pareti perimetrali libere ed alla mezzeria delle pareti perimetrali che separano da proprietà di terzi.

Le misure riportate in tabella sono state computate graficamente dalle planimetrie forniteci dal Cliente.

4.0 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Bojano (CB) è dotato di **Piano Regolatore Generale (P.R.G.) – Variante al P.R.G.** approvata con D.G.R. n. 348 del 17/09/2002 e successive varianti.

L'area in oggetto è classificata nel suddetto strumento urbanistico come segue:

- **Zona D1 (industriale) con parziale vincolo VS1 (rispetto della viabilità principale).**
- **Zona P (viabilità e parcheggio).**

L'intero territorio comunale è sottoposto al vincolo paesistico ambientale ed è soggetto a tutela ai sensi del D.L.vo 42/04 e vincolo sismico di cui alla L. 64/74.

N.B. L'area azzonata come Zona P è una piccolissima parte dell'intera Proprietà che risulta quasi interamente classificata come Zona D1.

Allegati

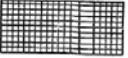
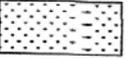
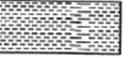
- Stralcio di P.R.G. vigente e relative N.T.A.

Stralcio di P.R.G.



Legenda

SEGNI CONVENZIONALI

	<i>LIMITE TERRITORIO COMUNALE</i>
ZONA D	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
 D1	<i>ZONE INDUSTRIALI</i>
 D2	<i>ZONE ARTIGIANALI</i>
ZONA E	ZONA AGRICOLA
 E1	<i>ZONA AGRICOLA</i>
 ER	<i>ZONA DELLE FRAZIONI E DEI NUCLEI RURALI</i>
ZONA F	ZONA PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
 F3	<i>ZONA PER SERVIZI GIUDIZIARI</i>
 F4	<i>ZONA PER SERVIZI ANNONARI E ZOOTECNICI</i>
 F5	<i>ZONA PER PARCO PUBBLICO URBANO E TERRITORIALE</i>
 F6	<i>ZONA PER LO SPORT E LO SPETTACOLO SPORTIVO</i>
 F8	<i>ZONA PER IMPIANTI URBANI</i>
 F9	<i>ZONA PER CIMITERI</i>

Stralcio N.T.A.

Art. 11. Zona D - Industriale e Artigianale

La zona D comprende le sottozone D1, D2. I relativi indici planivolumetrici sono precisati nelle tabelle 16/D1, 17/D2. Per ognuna delle due sottozone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le reti viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.

1. La sottozona D1 è destinata ad accogliere stabilimenti ed impianti industriali che, oltre le specifiche attrezzature produttive, prevedono anche: depositi, magazzini, silos, laboratori, rimesse, servizi per gli addetti, uffici, ecc., nonché l'abitazione per il titolare o per il custode o per gli addetti alla manutenzione.

Le aree comprese nella sottozona sono di modesta estensione (salvo quelle della S.A.M.) e sono già impegnate da stabilimenti di varie produzioni. Nuovi insediamenti sono da prevedere nella ristretta area di riserva che circonda l'attuale impianto della S.A.M. o nelle aree del Nucleo Industriale posto fuori del territorio comunale. L'area di riserva circostante la S.A.M. deve essere oggetto di un piano di lottizzazione che, rispettando le attuali norme di zona e le

3	Area di Viabilità Secondaria	A_{vs} può mancare del tutto o può essere la minima necessaria per servire lotti interni. In caso di S.U.A. $A_{vs}=20\%A_c$
4	Area Edificabile	$A_{e,max} = 25\% A_f$ nella fase iniziale di installazione, $A_{e,max} = 50\% A_f$ al massimo dell'espansione dello stabilimento
5	Area Libera	$A_{l,min} = 75\% A_f$ nella fase iniziale di installazione. $A_{l,min} = 50\% A_f$ al massimo dell'espansione dello stabilimento. I parcheggi, al minimo, devono essere pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. I parcheggi interni per il personale devono prevedere 5,0 mq/addetto. L'area scoperta deve essere alberata e coltivata a verde per almeno il 50% A_l , nella fase iniziale, e per il 25% A_l al massimo dell'espansione. Nell'area libera possono sorgere costruzioni accessorie, anche addossate ai confini; per un massimo di 100 mq. di superficie e di 4,5 ml. di altezza
6	Volume	Il volume dell'impianto è limitato dall'area edificabile in quanto l'altezza sarà quella necessaria al processo di lavorazione. Per uffici e residenze $V_{max} = 15\% A_e \times H_{max}$ salvo diverse documentate esigenze
7	Altezza	L'altezza degli stabilimenti sarà legata al tipo di lavorazione che si intende svolgere nell'impianto industriale. Per uffici e residenze $H_{max} = 11,0$ ml
8	Numero Massimo dei Piani	Interessa esclusivamente i volumi destinati ad uffici, per i quali $N_{max} =$ piano terreno più un piano.
9	Superficie Minima del Lotto	$S_{min} = 2.000$ mq. salvo deroghe concesse dall'Amministrazione Comunale

10	Distacco tra gli Edifici	D_{emin} davanti a fronti finestrate di uffici = H_{max} del corpo di fabbrica fronteggiante, escluse torri, ciminiere e simili; min 10 ml
11	Distacco dai Confini	$D_{\text{emin}} = H_{\text{max}}$ dell'edificio pi alto, esclusi gli elementi a torre; min 5,0 ml
12	Distacco dal Filo Stradale	La recinzione deve essere arretrata rispetto al filo stradale di almeno 6,0 ml. Dalle strade di lottizzazione, di 10,0 ml. da strade provinciali, di 15 ml, da strade di grande comunicazione. Questo distacco verso strada è vincolato a verde con alberi ed arbusti salvo i passaggi di ingresso ed i parcheggi in almeno il 50% della superficie. In assenza di marciapiede il filo stradale va individuato nel filo più esterno della cunetta laterale alla pista carrabile. Gli edifici devono essere ulteriormente distaccati di almeno 4,00 ml dalla stessa recinzione arretrata .
13	Indice di Piantumazione	L'area scoperta deve essere coltivata a verde come specificato in A_v ; $I_p = 1$ albero di alto fusto ogni 50 mq di area a verde
14	Destinazioni d'Uso	Stabilimenti e impianti industriali, depositi e magazzini e attrezzature di servizio relative. Sono vietati edifici di abitazione ad eccezione dell'alloggio del custode, della superficie massima di 150 mq

Art. 14. Zona P per la Viabilità e il Parcheggio`

Le aree per la viabilità e il parcheggio non sono contraddistinte con simboli o tratteggi ma con la sola indicazione grafica della fascia comprendente sia la sede stradale, sia i marciapiedi. L'indicazione grafica, pur avendo rigoroso valore vincolativo, non può intendersi come definitiva; in effetti in sede di progetto esecutivo si possono apportare sia le modifiche

richieste da motivi tecnico-costruttivi, sia le eventuali correzioni derivanti da motivi di funzionalità di traffico, manifestatesi concretamente nel momento dell'esecuzione. In particolare l'Amministrazione Comunale, nel progetto esecutivo, stabilirà la larghezza dei marciapiedi, la presenza di spartitraffico lineari o rotondi (trattati o meno a verde), l'adozione di sottopassaggi o di soprapassaggi per lo scavalco della ferrovia, il disegno definitivo dei principali nodi di innesto con la SS 17 e con le provinciali.

1. Nel territorio comunale sono presenti strade nazionali, provinciali, e comunali; in riferimento al D.M. 1/4/1968 sono state classificate nel modo seguente:

- a. la Strada Nazionale n. 157, della Valle del Biferno, ufficialmente definita di Grande Comunicazione, e la Strada Nazionale n. 17 sono state considerate di categoria C con fasce di rispetto di 30,0 ml. su ambedue i lati della strada;
- b. la Strada Provinciale 49, Bojano-Baranello, e la Strada Provinciale 68, di Spinete, sono state considerate di categoria D, e sono state imposte due fasce di rispetto di profondità diversa: 10 ml. verso le aree del centro abitato e 20 o 30 ml. verso le aree agricole o industriali a seconda se devono compensare o meno i tratti che lambiscono il centro abitato.

Gli accessi alle strade di categoria C sono consentiti attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove immissioni canalizzate, distanti non meno di 500 ml. dagli accessi preesistenti o da quelli previsti dal P.R.G.; gli accessi alle strade di categoria D devono avvenire normalmente attraverso gli incroci con le strade interne o attraverso immissioni secondarie, distanti tra loro e dagli accessi preesistenti o di P.R.G. non meno di 100 ml.

Le altre strade, definibili "interne", sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante normali immissioni.

2. I parcheggi pubblici della rete stradale interna sono riportati nelle planimetrie di P.R.G. nella misura richiesta dal D.M. 1/4/1968. In sede di progettazione esecutiva possono essere imposte quantità più elevate rispetto a quelle disegnate dal P.R.G. e quindi possono

Il vincolo di rispetto è imposto anche ai lati della linea ferroviaria. Il D.P.R. 11/7/1980 (art. 49) detta:

" Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30,0 ml dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina".

2. Nelle aree comprese entro il perimetro di rispetto cimiteriale, VS2, non sono consentite costruzioni, ma l'area può essere utilizzata per le destinazioni d'uso previste dalle zone specifiche e per il calcolo del volume realizzabile nella parte di proprietà residua esterna al vincolo.

Il P.R.G. indica intorno al cimitero di Bojano-Centro una fascia di rispetto pari a 100 ml, entro la quale possono effettuarsi gli eventuali ampliamenti come previsto dall'art. 58/4 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285. Analogamente per il cimitero di Monteverde, data la vicinanza di aree già edificate, il vincolo ha un tracciato spezzato con profondità variabile, non inferiore a 50 ml., sempre in conformità con lo stesso D.P.R..

Il vincolo cimiteriale è indicato nelle planimetrie di P.R.G. con una linea a tratteggio inclinato.

3. Le aree comprese entro il perimetro di rispetto degli impianti di depurazione, VS3, sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità. La fascia di rispetto ha una larghezza non inferiore a 100 ml., misurata dai bordi più vicini degli impianti di depurazione (Delibera Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4/2/1977, allegato 4, punto 1/2, in applicazione della L. 10/5/1976 n. 319).

Il vincolo è indicato nelle planimetrie con linea tratto-punti.

4. La zona VS4, di vincolo storico e archeologico è sottoposta alle disposizioni della L. 1089/39. In generale per queste aree ove sorgono costruzioni, testimonianze storiche o monumentali sono da programmare interventi, studi ed opere di adeguamento (prospezioni, consolidamenti, scavi, ecc.) da svolgere sotto la tutela della Sovrintendenza competente.

Il piano indica il vincolo VS4 per il colle del Castello, sovrastante Civita Superiore, per il fiume Calderari e per il Tratturo Pescasseroli-Candela. Anche le località di Pincere, Pitti e Tavone sono soggette a vincolo monumentale il cui perimetro però deve essere riprecisato da studi specifici di approfondimento.

Per il fiume Calderari è prescritto un progetto esecutivo di sistemazione generale che comprende anche le sue sponde e le relative fasce adiacenti.

5. Le aree su cui è imposto il vincolo paesaggistico VS5 sono soggette sia alla L. 1497/39 sia alle più recenti L. 431/85, L. 349/86 e le corrispondenti Leggi Regionali. In tutte le aree interessate deve essere garantito anche un vincolo panoramico, in modo che le eventuali costruzioni autorizzabili non interrompano le visuali panoramiche o la vista dei monumenti.

6. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico, VS6, siano boscate o no, vale quanto esposto dalla legge forestale 30/12/1923 n. 3267. Gli stessi territori hanno rilevanti caratteristiche paesistiche e ambientali che vanno conservate e migliorate in tutti gli interventi agricoli o silvo-pastorali che dovessero essere intrapresi dagli Enti preposti in materia.

7. I territori soggetti al vincolo di particolare interesse ecologico, VS7, sono sottoposti contemporaneamente a vincolo paesistico (L. 1497/1939) e ai vincoli previsti nel testo unico sulla caccia (modificato nel 1967); attualmente esse fanno già parte delle riserve di caccia comunali. Il Comune, o Enti di livello territoriale più esteso (Regione, Comunità Montana, Province) possono proporre un piano globale di miglioramento e/o di recupero dei valori ambientali-paesaggistici, faunistici, forestali, ecc., in modo particolare per ciò che riguarda la formazione di riserve di caccia, di bandita, di ripopolamento o di rimboschimento o di recupero delle essenze autoctone.

8. Le aree soggette al vincolo di rispetto impiantistico, VS8, per il passaggio di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fogne e impianti similari, devono attenersi per la loro utilizzazione urbanistica, alle prescrizioni specifiche delle norme settoriali attualmente in vigore.

Nelle planimetrie queste aree non sono indicate con simbologie specifiche.

9. Le aree incluse entro i perimetri di zona riservata all'edilizia economica e popolare, VS9, sono sottoposte a Piano Planivolumetrico di Zona a norma della legge 18/4/1968 n. 167.

Attualmente il P.R.G. prevede due aree 167 (Bojano - Terre Longhe e Massari che nel precedente piano ricadevano in zona CE2) sulle quali è stato elaborato, a suo tempo, il piano di zona relativo. Per ciascuna delle due aree 167 il P.R.G. fissa un numero massimo di abitanti ed in particolare: 900 abitanti per Bojano-Terre Longhe (l'unica area dove si è già costruito) e 470 abitanti per Massari (200 ab/ha); per aderire a questi limiti l'Amministrazione Comunale deve preparare tempestivamente la variante per ciascuno dei due piani di zona già approvati.

Le aree 167 nel P.R.G. sono perimetrare con tratteggio a linea e punto.

5.0 MERCATO IMMOBILIARE

Il Complesso Immobiliare, oggetto della valutazione, si trova in una zona industriale artigianale caratterizzata da terreni agricoli, alcuni piccoli complessi produttivi e da edifici di civile abitazione.

Lo stabilimento, comparto finale di una filiera agricola regionale ormai consolidata, è localizzato in una posizione strategica rispetto ai principali mercati agroalimentari nazionali, in un'area del Molise sostanzialmente priva di grandi zone industriali con elevato impatto ambientale.

Il mercato immobiliare relativo al settore industriale di Bojano, nonostante sia il principale centro dell'area matesina molisana, è piuttosto stagnante. Molto debole per quanto riguarda invece i Comuni limitrofi di secondaria importanza. Le principali attività produttive della zona sono legate al settore agroalimentare, edile e lattiero-caseario.

Il principale polo produttivo della zona è il nucleo industriale di Campobasso - Bojano sviluppato all'interno dei Comuni di San Polo Matese, Campochiaro e Guardiaregia. Altri insediamenti artigianali - industriali degni di nota (come quello di Venafro), si trovano avvicinandosi alle principali infrastrutture viarie come l'autostrada A1.

L'offerta di terreni produttivi sul mercato si concentra in prossimità della SS n.17.

Nella zona non si registrano operazioni immobiliari in corso d'opera per la realizzazione e commercializzazione di nuovi insediamenti produttivi. Fabbricati artigianali – industriali vengono solitamente realizzati direttamente su commissione di privati, titolari delle società che si insediano nel territorio.

Confinante con la Proprietà si segnala la presenza di uno stabilimento di medie dimensioni recentemente costruito e già dismesso a causa del fallimento dell'attività condotta (tintostamperia).

Il mercato immobiliare relativo ai terreni agricoli di Bojano e dei comuni limitrofi, data la vocazione agricola della zona e l'ampia disponibilità di spazi, è invece abbastanza attivo.

L'offerta di terreni è piuttosto elevata e principalmente costituita da appezzamenti di taglio dimensionale limitato (solitamente inferiore a mq 15.000) prevalentemente adibiti a seminativo ed orti. La domanda si orienta verso appezzamenti con taglio dimensionale medio di 2 ha che permette la realizzazione di una cubatura sufficiente per una abitazione.

Dalle ricerche effettuate direttamente presso gli operatori immobiliari e relative alla zona oggetto di analisi, abbiamo rilevato quanto segue:

- per terreni industriali - artigianali, urbanizzati, di taglio medio-grande, siti nella zona, il prezzo richiesto oscilla tra 25 e 35 Euro/mq;
- per terreni agricoli siti nella zona, seminativi, di taglio medio - piccolo, il prezzo richiesto oscilla tra 20.000 e 35.000 Euro/Ha variabile a seconda dell'accessibilità, della giacitura e dell'estensione.

6.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore Corrente di Utilizzo della Proprietà in esame al 15 settembre 2009.

“Complesso Immobiliare” (di seguito la **“Proprietà”**): indica l’insieme di beni immobili* (terreni, fabbricati, impianti e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

* i beni immobili in oggetto sono dettagliatamente descritti nel capitolo 2.0 (Descrizione della Proprietà) del presente rapporto.

“Valutazione” indica l’opinione in forma scritta di un membro RICS, circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

“Valore Corrente di Utilizzo” (VCU) indica il valore attribuibile al Complesso Immobiliare in relazione alla sua consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell’attuale contesto produttivo. Il VCU è stato determinato senza considerare l’eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l’ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del Complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il Complesso Immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire

contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati.

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati.

- **“Metodo Comparativo (o del Mercato)” (per il terreno)** basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita e/o locazione correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **“Metodo del Costo” (per i fabbricati e gli impianti):** si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale).

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati:

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari;
- i costi d'installazione ed allacciamento;
- gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non sono stati invece considerati eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

E' inoltre stato considerato il deprezzamento maturato, derivate dalle condizioni osservate, utilità, uso ed obsolescenza fisica dei beni in oggetto in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

REAG, inoltre:

- ha effettuato un sopralluogo nel mese di ottobre 2009 sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche.

7.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE - VALUTAZIONE

Nello sviluppo della stima si considerano il Costo di Ricostruzione a Nuovo ed il Costo di Rimpiazzo a Nuovo al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri di urbanizzazione (computati sulla base delle tabelle comunali) e gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Il “Costo di Ricostruzione a Nuovo” è definito come il costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica della proprietà con una di identici tipo e materiali. Occorre però precisare che tale “ricostruzione” è giustificata soltanto se essa rappresenta il modo più economico per rimpiazzare una proprietà.

Se la riproduzione esatta risulta fisicamente non possibile (es.: determinati materiali di costruzione non sono più disponibili) oppure non tecnicamente valida, a motivo delle innovazioni tecnologiche intervenute, la procedura corretta di valutazione richiede il “costo di rimpiazzo” a nuovo, applicando il “principio della sostituzione”.

Il “Costo di Rimpiazzo” è definito come il costo necessario, alla data della stima, per costruire fabbricati o realizzare impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

Dopo avere determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettueranno le opportune detrazioni per il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale rilevati ed attribuibili alla proprietà stimata.

Queste detrazioni misurano quindi la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova e consistono:

a) **Deperimento fisico**: è definito come la perdita di valore, di un bene, attribuibile a logoramento risultante da utilizzo passato e manutenzione effettuata, esposizione agli agenti atmosferici, ecc.

b) **Obsolescenza funzionale**: è definito come la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccesso di costi operativi.

E' opportuno osservare come in un qualsiasi momento ogni elemento del deperimento fisico e della obsolescenza funzionale può essere considerato "curabile" od "incurabile".

Curabile è quella condizione che può essere economicamente rettificata per mezzo di riparazioni sostanziali e/o dal rimpiazzo dei componenti e può essere eliminato con un investimento specifico. In questi casi il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal "costo della cura".

Incurabile è quella condizione che riflette la graduale perdita di valore che comincia a verificarsi nel momento stesso in cui un bene è messo in servizio e non è eliminabile.

Allegato

- Schema di Valutazione.

FABB. N.	DENOMINAZIONE IMMOBILE	SUP.COP. mq	SUP.TOT. mq	VCU
-------------	---------------------------	----------------	----------------	-----

FABBRICATI

1	STABILIMENTO			
	- terra - uffici	1.833	1.833	1.246.000
	- terra - coll. Vert. Uffici	28	28	19.000
	- terra - celle (T da 0°C a -25 °C)	3.695	3.695	2.009.000
	- terra - corridoi / coll. Vert.	3.432	3.432	1.633.000
	- terra - sosta vivo / appendimento	3.349	3.349	689.000
	- terra - accesso area vivo	94	94	32.000
	- terra - spiumatura / selezione / taglio	2.261	2.261	769.000
	- terra - palletizz. / lava cestelli / tunnel raffr. / depositi / virtualizz. / sala pollo confez.	3.828	3.828	1.822.000
	- terra - linee di produzione TC2, TC4, TR5, lasagne e sorriselli	5.095	5.095	2.425.000
	- terra - magazzino surgelati (T -28°C)	944	944	970.000
	- terra - cella / TC3	491	491	269.000
	- terra - bocche di carico / tettoia	899	899	329.000
	- terra - infermeria / uffici produz.	241	241	131.000
	- terra - sala ristoro / servizi	326	326	177.000
	- terra - L.T. (condens. / compr. / trasf. / centr. Term.) / ricovero muletti / officina / magazzino	2.984	2.984	1.014.000
	- terra - tettoia trattamento scarti	323	323	56.000
	- terra - tettoia carton tunnel / asciugamento	754	754	155.000
	- primo - uffici		1.923	1.307.000
	- primo - corridoi / coll. Vert.		4.060	2.208.000
	- primo - spogliatoi / servizi		1.398	760.000
	- primo - cucina / mensa aziendale		1.266	689.000
	- primo - servizi / laboratorio		342	186.000
	- primo - uffici / depositi		915	311.000
	- primo - magazzini / archivi		806	274.000
	- primo - formatura scatole		653	222.000
	- primo - magazzini		4.243	1.442.000
	- primo - terrazza		446	91.000
	Totale	30.577	46.629	21.235.000
2	PORTINERIA / SPACCIO			
	- terra - portineria / spaccio	252	252	171.000
	- terra - tettoia pesa	323	323	66.000
	Totale	575	575	237.000
3	CABINA ELETTRICA			
	- terra - cabina elettrica	20	20	13.000
	- primo - cabina elettrica		20	13.000
	Totale	20	40	26.000
4	LOCALE GRUPPO ELETTROGENO	140	140	46.000
EST.	PAVIMENTAZIONE - mq			989.000
	RECINZIONE - m			118.000
	FOGNATURA			254.000
	Totale "sistemazioni esterne"			1.361.000
TOTALE FABBRICATI		31.312	47.384	22.905.000

IMPIANTI

IMP.	IMPIANTO DI TRASFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE FM E ILLUMINAZIONE:			
	- uffici			1.028.000
	- produzione			993.000
	- esterna			141.000
	- forza motrice			608.000
	Totale			2.770.000
	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / CONDIZIONAMENTO - IMPIANTO DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI VAPORE, OLIO DIATERMICO E ACQUA CALDA			
	- riscaldamento / condizionamento uffici			1.542.000
	- riscaldamento / condizionamento zona produzione			1.090.000

FABB. N.	DENOMINAZIONE IMMOBILE	SUP.COP. mq	SUP.TOT. mq	VCU
	- produzione e distribuzione vapore e olio diatermico			540.000
	Totale			3.172.000
	IMPIANTI DI ELEVAZIONE:			
	- n. 1 ascensore trasporto persone (n. 2 fermate)			27.000
	- n. 2 montacarichi (n. 2 fermate)			54.000
	Totale			81.000
	IMPIANTO DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI FREDDO, ACQUA GLICOLATA, FREON A MEDIA E BASSA TEMPERATURA			1.390.000
	IMPIANTO DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ARIA COMPRESSA			160.000
	PESA PONTE			30.000
	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE PER LA PRODUZIONE DI VAPORE, PER I LAVAGGI E SANIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE ED AREE DI PRODUZIONE / IMPIANTO ANTINCENDIO			1.090.000
	IMPIANTO RETE INFORMATICA / TELEFONICA			40.000
	TOTALE IMPIANTI			8.733.000
	TOTALE FABBRICATI E IMPIANTI			31.638.000

TERRENO

	Foglio	Mappale		
	28	668	96.650	2.900.000
	28	690	55	2.000
	28	794	39.158	1.175.000
	28	796	220	7.000
	28	797	21.010	630.000
	28	882	21.560	647.000
	TOTALE TERRENO		178.653	5.361.000
	TOTALE GENERALE			36.999.000

arrotondato a Euro 37.000.000

8.0 CONCLUSIONI

In base alle indagini svolte ed a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, al 15 settembre 2009, il **Valore Corrente di Utilizzo** della Proprietà in oggetto sia da esprimersi come segue.

€ 37.000.000,00
(EURO TRENTASETTEMILIONI/00)

FOTOGRAFIE

















AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

- REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.
- REAG ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita. Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà saranno fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.
Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
- REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.
- Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.
- REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

- La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.
- REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.
- REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.
- Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Non cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, REAG avvertirà prontamente il Cliente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata.

REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196)".

REAG avrà il diritto di mostrare i files e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;
- iii) le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del rapporto finale – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di REAG che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di REAG) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG. Pertanto, a titolo esemplificativo, il Cliente si impegna a tenere indenne e manlevare REAG da qualsivoglia danno, richiesta e/o pretesa di danno, azione legale, spesa (anche di difesa legale) e/o passività in genere.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo ed, in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata al valore del corrispettivo dell'incarico stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone ed alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trovava nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si è impegnato a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

Indipendenza delle Parti

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

Limitazioni nell'uso del rapporto

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.