

Agrate Brianza, 29 Settembre 2017
Pos. n° 21273

Spettabile
LINEA GROUP HOLDING S.p.A.
Viale Trento e Trieste, 38
26100 - Cremona (CR)

Alla cortese attenzione dell'Ing. Massimiliano Masi

Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. la valutazione di un complesso immobiliare indicatoci quale proprietà di:

LINEA GROUP HOLDING S.p.A.

ubicato in

Rovato – Via del Maglio, 8

Con la presente Vi trasmettiamo n°1 copia del rapporto relativo alla determinazione il Valore di Mercato alla data del 15 Giugno 2017 della proprietà citata.

Distinti Saluti,

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

LINEA GROUP HOLDING S.P.A.

15 giugno 2017

Valore di Mercato

Rovato (BS)
Via del Maglio, 8



Agrate Brianza, 29 Settembre 2017
Pos. n° 21273

Spettabile
LINEA GROUP HOLDING S.p.A.
Viale Trento e Trieste, 38
26100 - Cremona (CR)

Alla cortese attenzione dell'Ing. Massimiliano Masi

Oggetto: Servizi di consulenza per la determinazione del Valore di Mercato di un complesso immobiliare a destinazione produttiva.

Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito REAG) la valutazione di un complesso immobiliare indicatoci quale proprietà di:

LINEA GROUP HOLDING S.p.A.

ubicato in

Rovato – Via del Maglio, 8

al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 15 Giugno 2017.

La Valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, finalizzata ad un'eventuale acquisizione della proprietà in oggetto.

La valutazione è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del Complesso Immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

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 il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica la determinazione del “(...) 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 di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o 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” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- **“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle muratura confinanti verso terzi.
- **“Superficie commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

Criteria di analisi

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

- Metodo comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di Giugno 2017 un sopralluogo sulla proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da LINEA GROUP HOLDING S.p.A. (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;
- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla stessa il massimo valore;
- ha desunto i dati relativi alla consistenza dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata, in particolare si fa riferimento agli elaborati planimetrici catastali opportunamente scalati. Allo stesso modo è stata desunta la superficie fondiaria del terreno;
- in ragione dell'attività specifica cui attualmente è destinato il complesso immobiliare su richiesta del Cliente, la stima ha considerato la continuità d'uso dello stesso;

- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

Contenuti 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 dell'analisi;
- Condizioni generali di servizio.

Conclusioni

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

- Sopralluogo sulla proprietà;
- Raccolta, selezione, analisi e analisi 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.

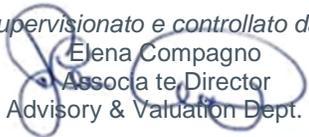
Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 15 Giugno 2017, il Valore di Mercato del complesso immobiliare in oggetto sia da esprimersi come segue:

€ 2.040.000,00**(€ Duemilioni quarantamila/00)**

Agrate Brianza, 29 Settembre 2017

Pos. n° 21273

Duff & Phelps REAG S.p.A.*Supervisionato e controllato da:*

Elena Compagno
Associate Director
Advisory & Valuation Dept.



Osvaldo Rigamonti
Senior Director



Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- Report descrittivo e relativi allegati.

Team di lavoro:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione di:

***Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.
Osvaldo Rigamonti – Senior Director***

e la supervisione e controllo di:

Elena Compagno – Associate Director, Advisory & Valuation Dept.

Hanno partecipato:

Coordinamento Generale e Responsabili di Progetto:

Valentina Antonucci – Analisi tecniche ed economiche

Valeria Cacopardo – Editing

Il sopralluogo è stato effettuato da Elena Compagno in data 21 giugno 2017.

Indice

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	1
2. DESCRIZIONE DEI BENI	8
3. CONSISTENZA EDILIZIA	14
4. SITUAZIONE URBANISTICA	15
5. MERCATO IMMOBILIARE	22
6. CRITERI DI VALUTAZIONE	27
7. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	29
8. CONCLUSIONI	32

ALLEGATI:

- Inquadramento territoriale;
- Documentazione Catastale;
- Fotografie della proprietà;
- Estratti Piani Urbanistici vigenti;
- Modello Valutativo – Valore di Mercato.

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

La Proprietà oggetto di valutazione si trova a Rovato (BS), comune di circa 20.000 abitanti, situato nella porzione meridionale del territorio della Franciacorta e distante circa 20 km da Brescia.

Più precisamente i beni oggetto di stima sono situati in via del Maglio 8, nella zona industriale-artigianale situata nella periferia sud-est del Comune.

Il contesto è caratterizzato da una densità edilizia medio - alta, ove la tipologia edilizia prevalente è costituita da capannoni artigianali di dimensioni medio-piccole, compresi prevalentemente tra i 1.000 mq e 5.000 mq di superficie coperta.

Un'ulteriore area industriale è situata nella porzione a sud del comune, in prossimità della stazione ferroviaria, con capannoni prevalentemente di dimensioni superiori e limitrofa alla zona commerciale prossima al casello autostradale.

La zona commerciale del Comune, caratterizzata da media e grande distribuzione e ristorazione, con la presenza dei marchi commerciali più noti e diffusi, si attesta prevalentemente in prossimità del casello dell'autostrada A4, Torino – Trieste, che dista dal bene oggetto di stima poco più di 3 km ed è raggiungibile da via Primo Maggio.

Il complesso immobiliare è servito in maniera ottimale dalle principali arterie viarie a media e lunga percorrenza, i cui accessi sono tutti situati a breve distanza dalla Proprietà. Il centro cittadino infatti dista meno di 2 km, mentre la Strada Provinciale 11, principale arteria di collegamento tra Bergamo e Brescia dista soli 850 mt. Tale arteria veicolare consente la connessione con l'autostrada di recente realizzazione BRE-BE-MI, accessibile dalla SP 16 in direzione sud. La rilevanza della SP 11 è tale per cui su di essa si attestano le zone industriali di tutti i comuni contermini, come Cazzago San Martino, Erbusco, Chiari, etc. che, così come Rovato, sono aree apprezzate sul mercato commerciale e produttivo in ragione della prossimità a due autostrade e alla viabilità di collegamento dei due capoluoghi di provincia lombardi.

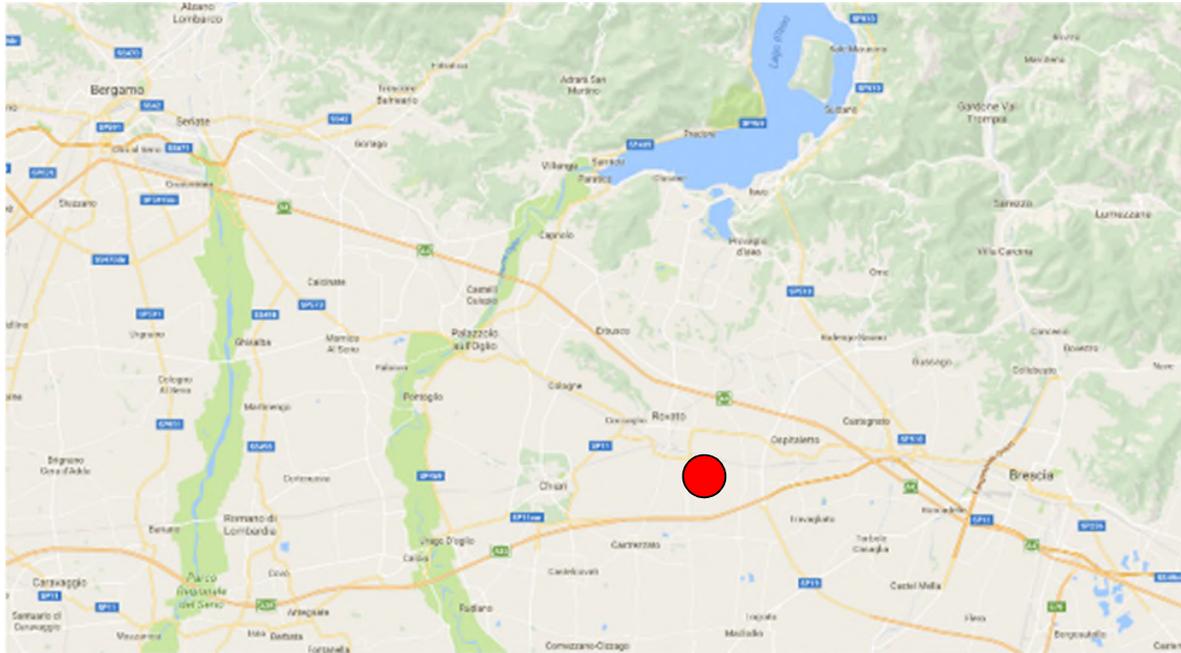
La localizzazione in generale del bene è ottimale in ragione della destinazione artigianale-produttiva del complesso immobiliare che predilige un'elevata accessibilità alle principali arterie di traffico.

ALLEGATO:

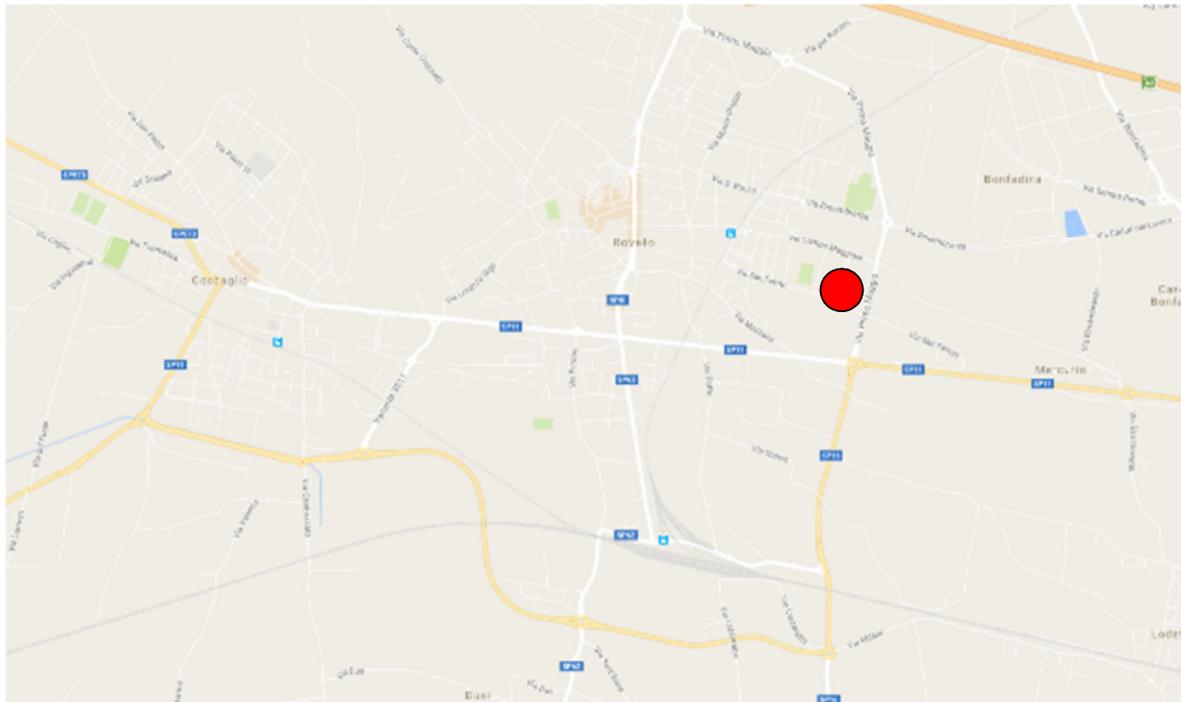
- Inquadramento territoriale.

Inquadramento Territoriale

Mappa regionale



Mappa locale



2. DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente valutazione è un complesso immobiliare a destinazione produttiva, ubicato nel Comune di Rovato (BS), in via del Maglio al civico 8, costituito da un capannone a destinazione artigianale, uffici, un alloggio destinato al custode e l'area scoperta di manovra, carico e scarico, parcheggio, su cui insistono anche due colonne di rifornimento carburante.

La proprietà, oggetto di valutazione, risulta censita al:

- Catasto Terreni del Comune di Rovato - Foglio 9, Mappale 21, Ente Urbano, superficie catastale di 7.170 mq;
- Catasto Fabbricati del Comune di Rovato - Foglio 9, Mappale 21, sub. 5 (cat. D/7 - fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), sub. 6 (cat. F/1 – area urbana), sub.10 (cat. A/3 – abitazione di tipo economico), sub. 12 (cat. F/1 – area urbana), sub. 13 (BCNC), sub. 16 (D/7 - fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Dati Catastali desunti dalla Documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificati.

L'immobile è costituito da un complesso artigianale che insiste su un lotto pressoché rettangolare, cintato su tutto il perimetro, con accesso principale ad est su via del Maglio: il complesso edilizio ha impianto planimetrico assimilabile ad una C sviluppato su tre livelli, di cui uno interrato, per una superficie complessiva di circa 3.800 mq.

L'immobile è attualmente locato alla società Linea Group Holding, che si occupa di raccolta e stoccaggio rifiuti nella provincia di Brescia, per cui il complesso è utilizzato prevalentemente per il ricovero, riparazione e lavaggio mezzi, oltre alle attività amministrative collegate.

Il corpo edilizio principale è costituito da capannone con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, con altezza interna pari a circa 6 mt, realizzato all'inizio degli anni 2000 (sulla base delle informazioni fornite dal Cliente). È dotato di carroponete e quasi ad ogni campata sono presenti portoni di carico – scarico: vi è poi un'officina per la riparazione mezzi (nella porzione nord – est), alcuni vani adibiti a garage e ricovero mezzi, l'area lavaggio mezzi nella porzione sud-est e i vani di servizio al personale, situati invece nella porzione nord, nord-ovest, quali gli spogliatoi (sviluppati anche al piano primo) e l'area pausa. In ultimo, al piano terra, nella porzione posta più a nord si trovano degli ulteriori vani ad officina.

Le finiture sono ordinarie per la tipologia edilizia: le pareti sono pitturate e intonacate, il pavimento è in cemento liscio e la copertura è intervallata da lucernari.

Nel corso del sopralluogo sono state evidenziate modeste difformità planimetriche rispetto alla documentazione catastale fornita: si tratta in particolare di un piccolo soppalco non rappresentato nell'area deposito – officina che, per altro, non presenta due tramezze invece indicate nella planimetria. Complessivamente lo stato manutentivo è normale.

La porzione destinata ad uffici è situata a sud – ovest del compendio immobiliare, in adiacenza al capannone principale ed è sviluppata su 565 mq complessivi. Al piano terra vengono gestite le attività tecniche mentre al piano primo sono svolte le attività amministrative della società locataria. Al piano interrato è invece presente un piccolo vano adibito ad archivio. Gli uffici sono organizzati da un corridoio centrale e suddivisi da un sistema di pareti mobili. Le finiture sono ordinarie per la tipologia immobiliare: i serramenti sono in pvc con sistema di oscuramento avvolgibile, controsoffitti per il passaggio degli impianti, pavimenti in piastrelle. Complessivamente lo stato manutentivo degli uffici è normale.

Al piano primo della porzione sud – ovest, in adiacenza agli uffici, è presente l'appartamento del custode, accessibile in modo autonomo da una scala esterna. Sulla base della documentazione fornita dal Cliente, l'unità immobiliare consta di un soggiorno, una cucina abitabile, due disimpegni, due camere da letto e un bagno. Al piano interrato è inoltre presente una cantina e il vano caldaia, entrambi accessibili da una scala esterna. Poiché non è stato possibile prendere visione dell'alloggio nel corso del sopralluogo, la stima assume uno stato manutentivo normale in linea con quanto verificato per l'intero complesso.

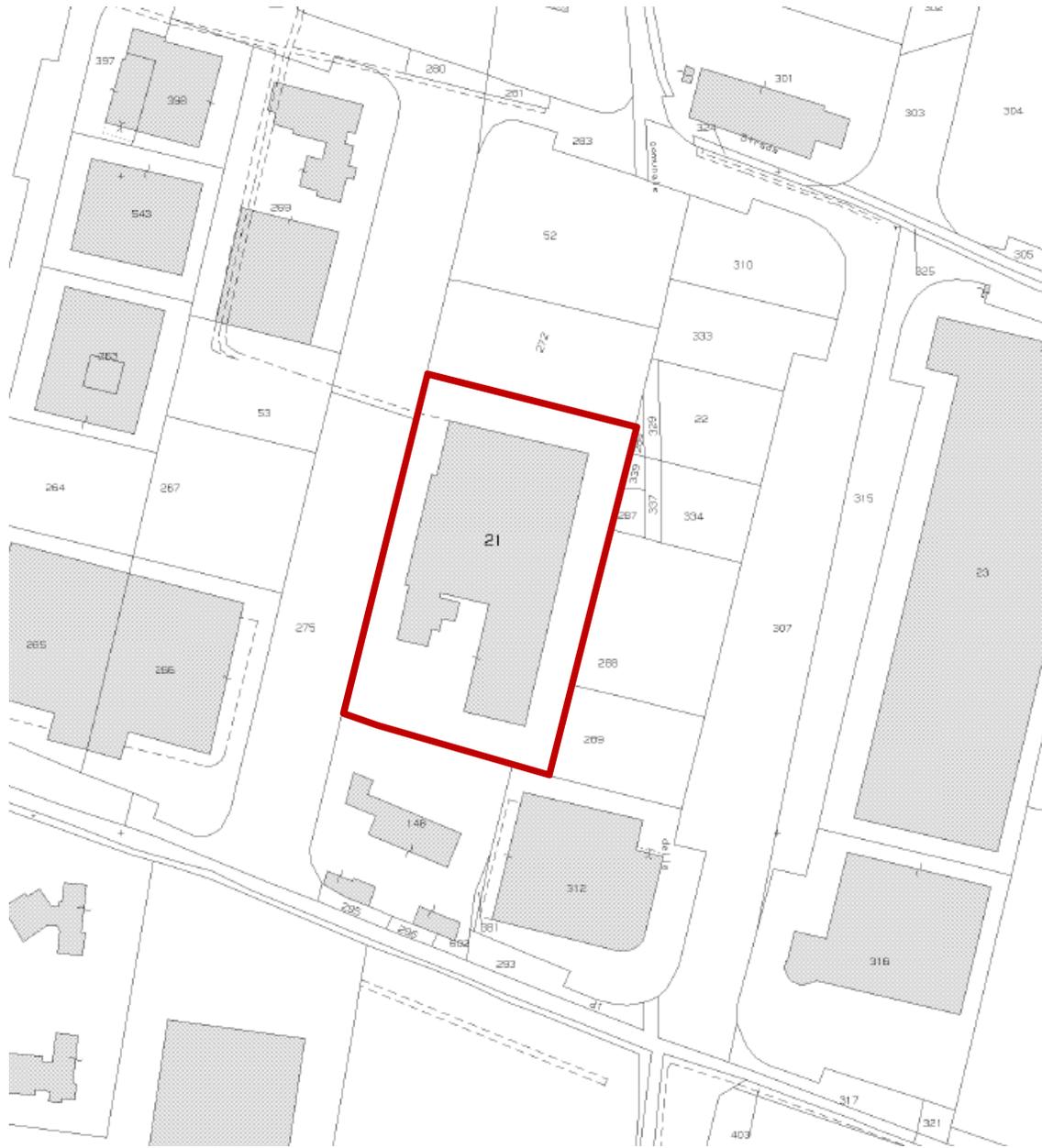
In ultimo, nella porzione sud del complesso immobiliare, il piazzale scoperto ospita due colonne di rifornimento di carburante, funzionali allo svolgimento dell'attività della società locataria.

Sopralluogo interno ed esterno alla proprietà effettuato da Elena Compagno in data 20 Giugno 2017. In tale occasione, non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento del custode, al piano interrato dello stabile e negli spogliatoi.

ALLEGATI:

- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali;
- Elenco subalterni catastali Fg. 9, mappale 21;
- Fotografie della proprietà.

Estratto di Mappa Catastale



Planimetrie catastali

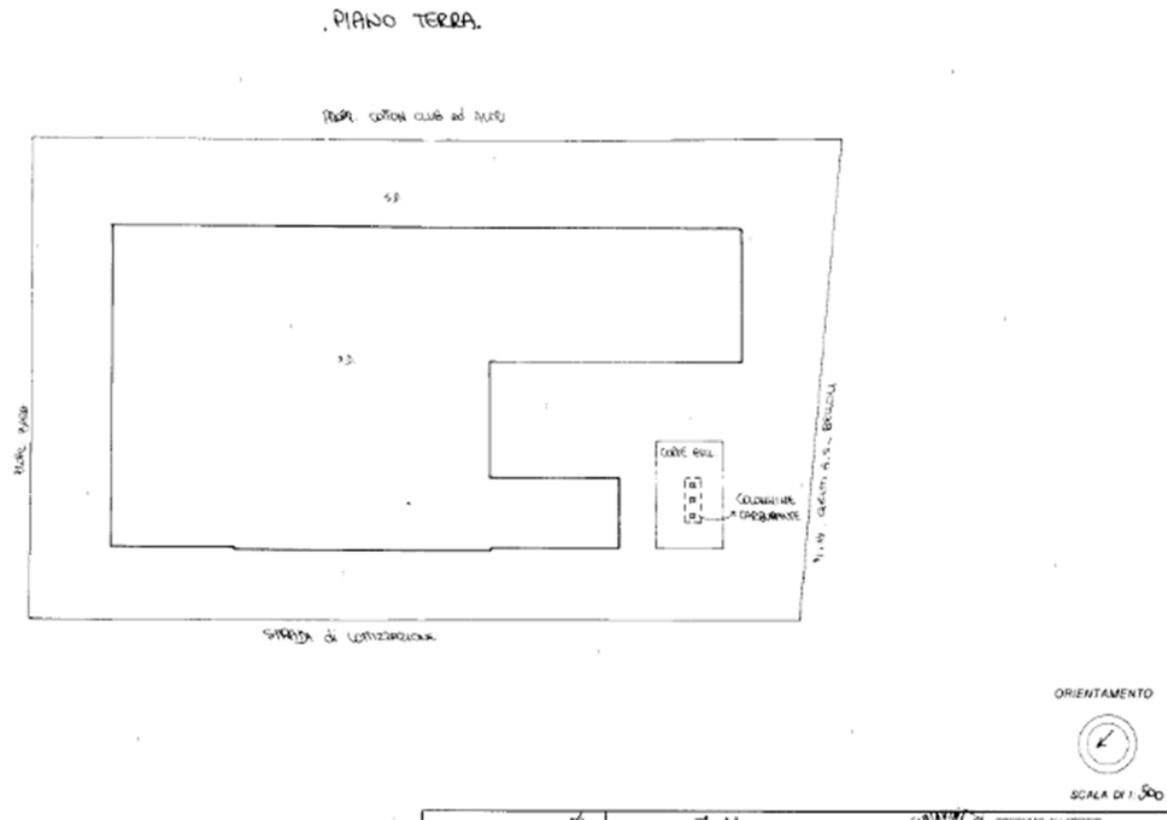
Immobiliari - Situazione al 16/02/2012 - Comune di ROVATO (HS08) - Sez.Urb. NCT - Foglio: 0 - Particella: 21 - Subalterno: 1
FERMO SNC piano: T;

MOGLIANO
7 28

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1938, n. 852)

MOD. AN (CE)
L. 506

Planimetria di u.c. in Comune di **ROVATO** via **S. PIERO** CIV.



dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2012 - Comune di ROVATO (H598) - < Sez.Urb.:NCT - Foglio: 9 - Particella: 21 - Subalterno AN FERMO n. SN piano: 51-T-1;

MODALITÀ
F. FIG. 1000



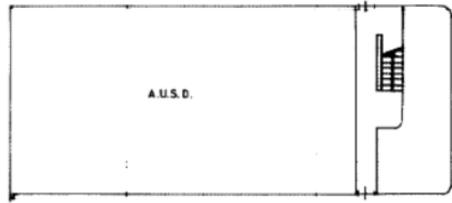
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 852)

32135 197

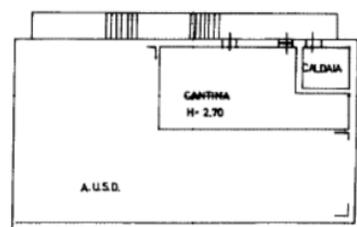
MOD. A
LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROVATO** via **S. FERMO** civ.

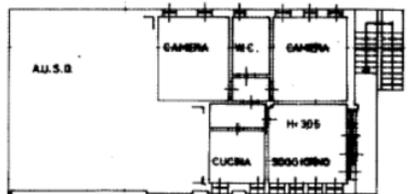
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



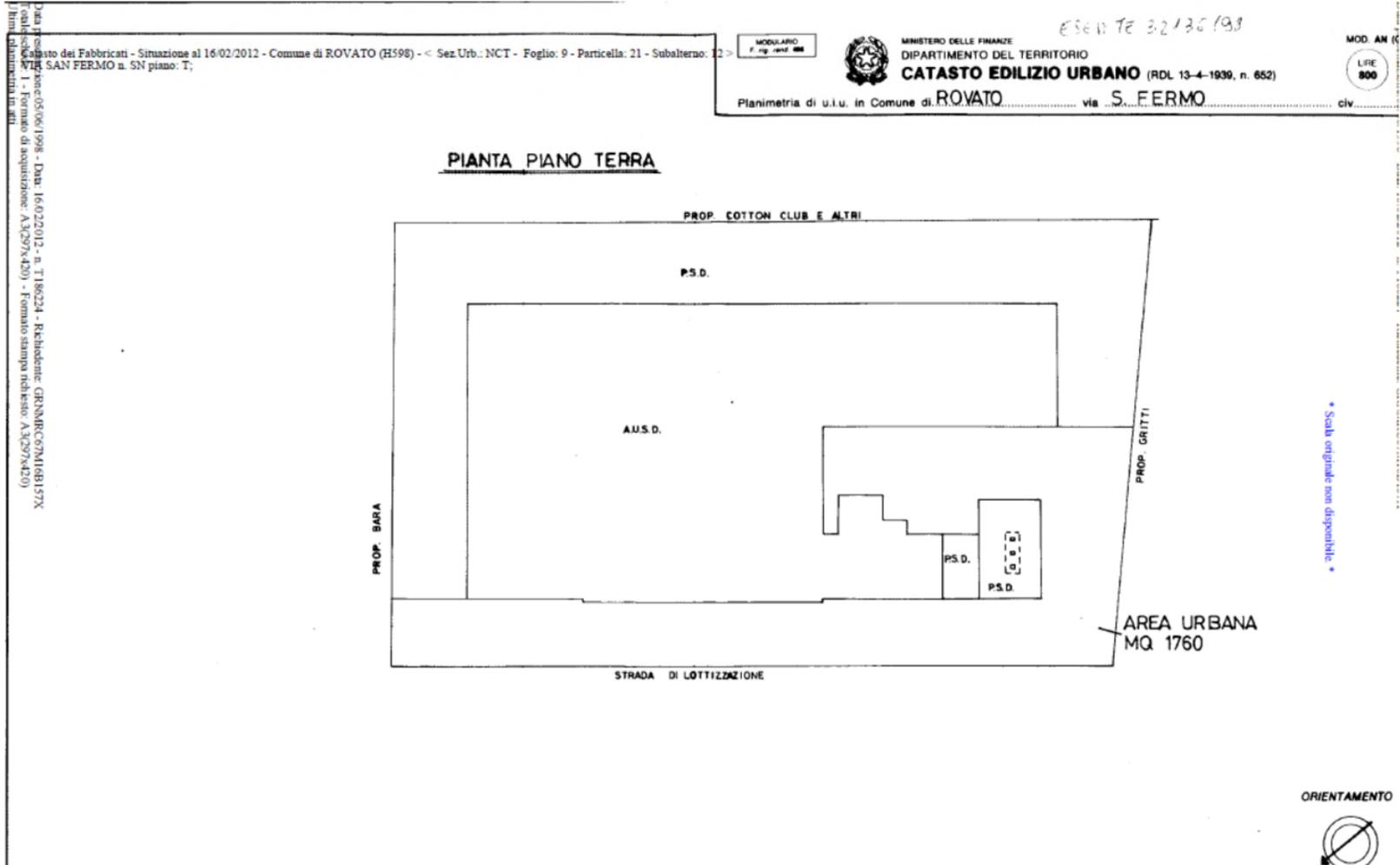
ORIENTAMENT



SCALA DI 1:5

Dichiarazione di N.C. Compilata dal **GEOM. PADERNI**  RISERVATO ALL'UFFICIO

Elenco subalterni, Fg. 9, mappale 21



o dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2012 -
DEL MAGLIO piano: 51-T-1;

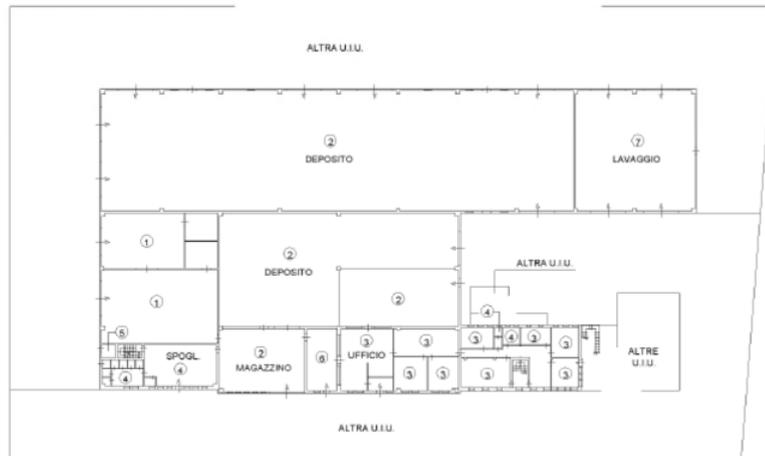
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Comunicazione protocollo n. B50044161 del 31/01/2008
NCT - Foglio 9 - Particella 21 - Subalterno 16
Planimetria di u.i.v. in Comune di Rovato
Via Del Maglio

Identificativi Catastali:
Sezione: MCT
Foglio: 9
Particella: 21
Subalterno: 16

Compilata da:
Tizeti Mauro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Brescia N. 1279

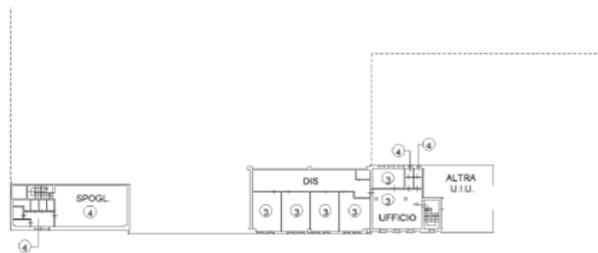
n.1 Scala 1: 500



PIANO TERRA

- LEGENDA -

- ① LABORATORIO/OFFICINA
- ② DEPOSITO/AUTORIMESSA
- ③ UFFICI
- ④ WC, SPOGLIATOI
- ⑤ LOCALI TECNOLOGICI
- ⑥ RIPOST., DISIMPEGNI
- ⑦ LAVAGGIO
- ⑧ ARCHIVIO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: ROVATO (H598) (BS)

Foglio: 9

Particella: 21

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
1	NCT/9	21	1					C				
2	NCT/9	21	2					C				
3	NCT/9	21	3					C				
4	NCT/9	21	4					C				
5	NCT/9	21	5		D/7				578,43	1.119.997	VIA SAN FERMO, SNC Piano T	
6	NCT/9	21	6		F/1			1003854			VIA SAN FERMO, SN Piano T	
7	NCT/9	21	7					C				
8	NCT/9	21	9					C				
9	NCT/9	21	10		A/3	4	5,5 vani	1003854	298,25	577.500	VIA SAN FERMO, SN Piano S1-T - 1	
10	NCT/9	21	11		C/6	4	17 mq	1003854	37,75	73.100	VIA SAN FERMO, SN Piano S1	
11	NCT/9	21	12		F/1			1003854			VIA SAN FERMO, SN Piano T	
12	NCT/9	21	14					C				
13	NCT/9	21	15					C				
14	NCT/9	21	13					A			VIA DEL MAGLIO, Piano T	
15	NCT/9	21	16		D/7				18.734,00	36.274.082	VIA DEL MAGLIO, Piano S1-T - 1	

Fotografie del complesso immobiliare



Foto 1. Vista esterna



Foto 2. Porzione destinata a uffici e alloggio



Foto 3. Prospetto est palazzina a uffici



Foto 4. Portoni di carico e scarico



Foto 5. Colonne di rifornimento carburante



Foto 6. Piazzale di sosta mezzi



Foto 7. Piazzale fronte ovest



Foto 8. Vano ricovero mezzi



Foto 9. Officina



Foto 10. Officina

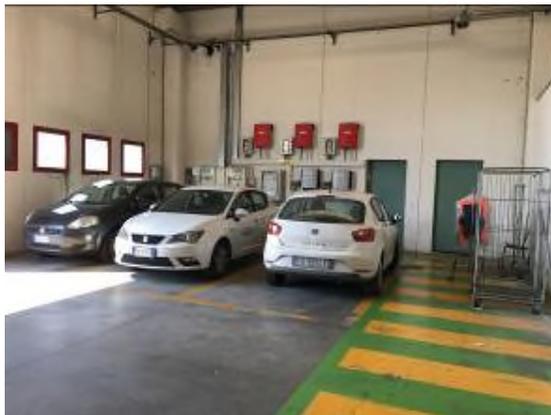


Foto 11. Garage



Foto 12. Ingresso uffici



Foto 13. Area ristoro



Foto 14. Uffici piano terra



Foto 15. Uffici piano terra



Foto 16. Ufficio piano terra



Foto 17. Distributivo piano primo



Foto 18. Ufficio piano primo

3. CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia è stata desunta dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata, in particolare si fa riferimento agli elaborati planimetrici catastali della proprietà opportunamente scalati.

Allo stesso modo è stata desunta la superficie fondiaria del terreno.

Si segnala che la definizione delle consistenze e la loro articolazione secondo le diverse destinazioni d'uso si è basata sullo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e sulle informazioni reperite dalla Proprietà.

Superficie Fondiaria 7.170,00 Mq

Superficie Edilizia

SUPERFICI							
sub.	Unità / Unit	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda Mq	Superficie commerciale Mq	Commerciale (no posti auto) Mq
Corpi di fabbrica							
sub. 5	Colonna carburante	T	LGH SPA	Altro - Other	13	-	-
sub. 10	Appartamento	T	LGH SPA	Scale e ascensori private - Private stairs and lift	6	6	6
sub. 10	Appartamento	S1	LGH SPA	Cantina - Cellar	51	51	51
sub. 10	Appartamento	1	LGH SPA	Balcone - Balcony	7	7	7
sub. 10	Appartamento	1	LGH SPA	Residenza - Residential	89	89	89
sub. 11	Magazzino	S1	LGH SPA	Rampe di accesso - Outdoor ramps	38	-	-
sub. 11	Magazzino	S1	LGH SPA	Box singolo - Single box	24	24	24
sub. 16	Magazzino	T	LGH SPA	Locali tecnici - Technical rooms	5	-	-
sub. 16	Magazzino	T	LGH SPA	Capannone - Hangar	2.702	2.702	2.702
sub. 16	Magazzino	T	LGH SPA	Ufficio privato - Private office	331	331	331
sub. 16	Magazzino	1	LGH SPA	Ufficio privato - Private office	234	234	234
sub. 16	Magazzino	1	LGH SPA	Capannone - Hangar	106	106	106
sub. 16	Magazzino	S1	LGH SPA	Archivio - Archive	108	108	108
Mq					3.714	3.659	3.659
Aree esterne							
sub. 5	corte stazione	T	LGH SPA	Terreno - Land	130	-	-
sub. 6	area esterna	T	LGH SPA	Area di manovra - Operating areas	1.941	-	-
sub. 12	area esterna	T	LGH SPA	Area di manovra - Operating areas	1.671	-	-
sub. 10	esterno appart.	T	LGH SPA	Altro - Other	43	-	-
Mq aree esterne					3.785	-	-

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde sono stati i seguenti:

- “**Superficie lorda**” espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.
- “**Superficie commerciale**” espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rovato (Bs) è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 17/11/2016 e pubblicata sul B.U.R.L n. 52 in data 28/12/2016.

In data 12/06/2017 è stata poi adottata una ulteriore Variante al PGT, di cui alla D.C.C. n. 33 del 1/06/2017, prot. n. 22367/2017, relativa agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano – non pertinenti ai beni oggetto di stima - e al Piano delle Regole.

I documenti di tale variante non risultano disponibili ma, poiché ancora adottata e non approvata, per le parti non in contrasto con essa è vigente la precedente variante. Sulla base della documentazione disponibile inoltre, tale variante non sembra incidere sulle prescrizioni urbanistiche e le destinazioni d'uso ammesse per il lotto e i manufatti oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare in oggetto, infatti, non rientra tra le aree di trasformazione previste dal Documento di Piano né tale elaborato evidenzia vincoli comunali o sovraordinati che interessano i beni. Allo stesso modo, i beni non ricadono entro le aree disciplinate dal Piano dei Servizi.

Sulla base del Piano delle Regole (PdR), strumento del PGT che regola l'uso dei suoli, il complesso immobiliare ricade nell'ambito del Tessuto consolidato D.1 – Produttivo artigianale e industriale.

Si tratta delle aree con edifici destinati ad attività produttive sia industriali manifatturiere che artigianali. In ragione delle attività svolte, tali ambiti devono rimanere separati dalle zone residenziale.

Sono consentite tutte le categorie di intervento edilizio in modalità diretta, con permesso di costruire o altro atto abilitativo (Art. 27.1 delle NTA del PdR).

È inoltre consentito l'impiego del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della superficie lorda di pavimento complessiva, sulla base sarà calcolato lo standard di cessione.

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'attività manifatturiera;
- funzioni produttive e manifatturiere;
- produzione di beni di consumo, impiantistica e installazione;
- servizi personali;
- attività di deposito, funzioni di autotrasporto, commercio all'ingrosso e attività gestionali e informatiche;
- poliambulatori e cliniche mediche;
- attività sportive.

Non sono ammesse tutte le altre destinazioni, con particolare riferimento delle industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) e impianti soggetti ad autorizzazione integrata (AIA) ambientale in prossimità delle aree residenziali.

La funzione residenziale è ammessa solo se connessa alle attività produttive e può essere destinato solo al proprietario o al custode della struttura. L'alloggio non può superare 250 mq di Slp: tale dimensione è concedibile solo una volta con atto trascritto e solo nel caso la slp minima dell'attività sia pari a 500 mq. Per tali funzioni sono consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione.

Negli ambiti a contatto con aree residenziali sono esclusi i locali notturni e le destinazioni che comportino disturbo acustico, oltre alle destinazioni nocive e inquinanti incompatibili con la residenza.

Infine, nelle zone produttive è ammessa l'attività commerciale in misura pari al 15% della Slp per la commercializzazione dei prodotti realizzati o attinenti all'attività svolta. Tale superficie non è cedibile in forma autonoma e deve essere sempre connessa all'attività produttiva.

I parametri di edificabilità prescritti sono i seguenti (cnfr. Art. 27.1 delle NTA del PdR):

- Uf (utilizzo fondiario) = 80% o uguale all'esistente se superiore;
- Rc (rapporto di copertura) = 60% o uguale all'esistente se superiore;
- Rp (rapporto di permeabilità) = 10% del lotto;
- H max = 10 mt o uguale all'esistente se superiore;
- Dc (distanza dai confini) = 5 mt;
- Ds (distanza dalle strade) = 10 mt o la metà dell'altezza se superiore;
- Distanza tra pareti finestrate = 10 mt.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti che non presentano alcun grado di protezione, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Sostituzione edilizia.

ALLEGATI:

- Avviso deposito atti Variante al P.G.T.;
- Estratto Tav. P1 – Uso del suolo per il territorio comunale - del P.d.R. del P.G.T.;
- Estratto art. 27 NTA;
- Estratto art. 27.1 NTA.

Avviso di deposito Variante al P.G.T.

Prot. n 22367/2017

COMUNE DI ROVATO (Prov. di Brescia)

Oggetto: AVVISO DI DEPOSITO ATTI - ADOZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.03.2005 N. 12 E S.M.I. DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.06.2017, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto "Adozione variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole del P.G.T. di Rovato con sistemazione definitiva dei volumi promessi dall'Amministrazione Cottinelli per la realizzazione della Caserma della Guardia di Finanza"

RENDE NOTO

Che gli atti relativi all'adozione della Variante di cui alla deliberazione C.C. n. 33 del 01.06.2017, sono depositati presso la Segreteria comunale in libera visione al pubblico per 30 giorni consecutivi dal **giorno 21/06/2017**, data di pubblicazione del presente avviso sul B.U.R.L., al **giorno 21/07/2017** e pubblicati sul sito istituzionale www.comune.rovato.bs.it.

Nei successivi 30 giorni e quindi entro il **21/08/2017**, gli interessati potranno presentare osservazioni con le seguenti modalità:

- A mano, per iscritto in triplice copia in carta semplice, presso l'Ufficio Protocollo, negli orari di apertura al pubblico: lunedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 18.00, martedì, mercoledì e venerdì dalle 9.00 alle 12.00;
- Tramite il servizio postale, in triplice copia in carta semplice, al Comune di Rovato via Lamarmora n. 7 - 25038 Rovato BS;
- Per posta elettronica certificata all'indirizzo: protocollo@pec.comune.rovato.bs.it.

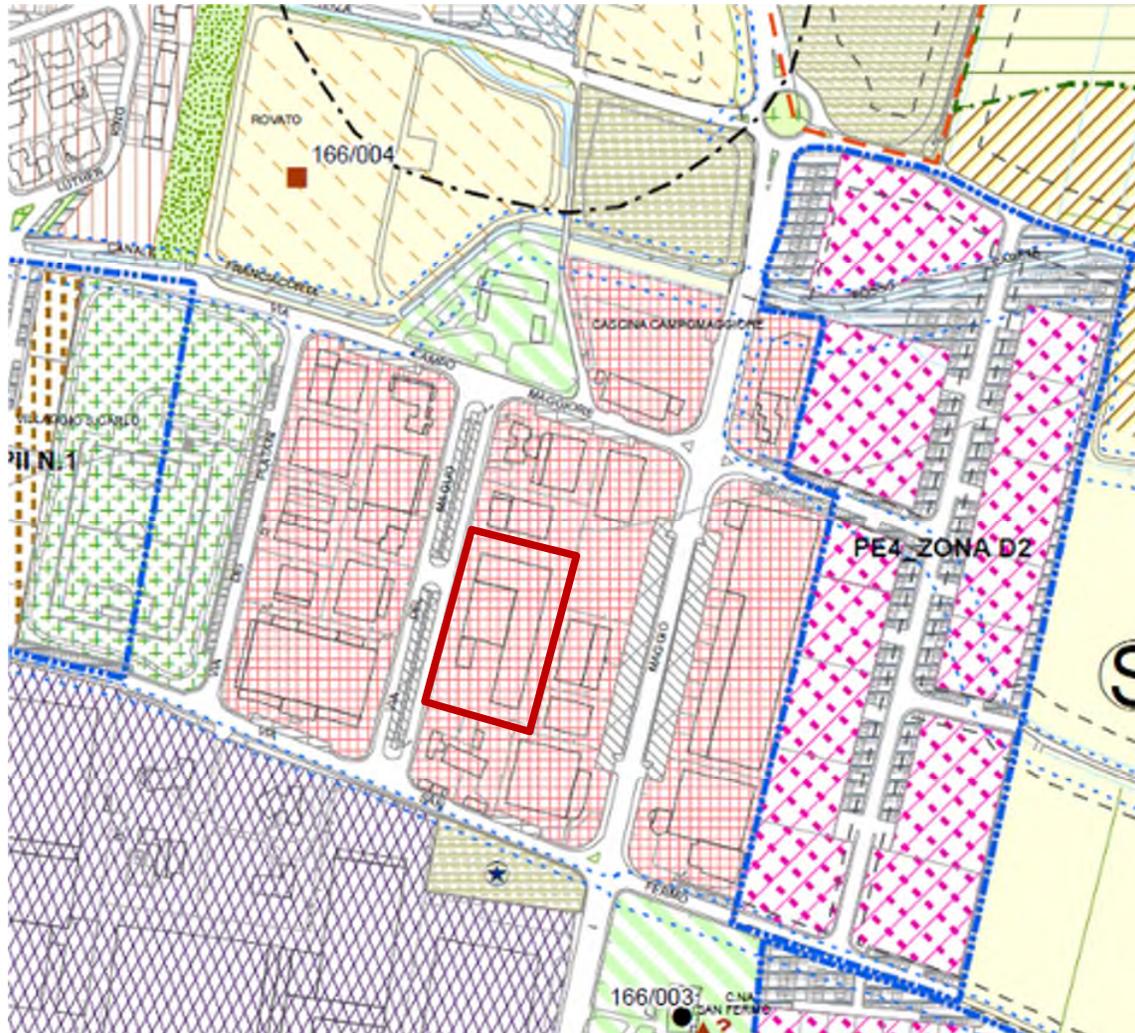
Si da atto inoltre che il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio comunale di Rovato, sul B.U.R.L., sul quotidiano a diffusione locale "Bresciaoggi", e sul sito istituzionale del Comune di Rovato.

Rovato, 12/06/2017

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Arch. Giovanni De Simone



Pubblicazione Albo n 1173



Tessuto consolidato

-  D1 - Produttivo artigianale e industriale
-  D2 - Produttivo artigianale e industriale consolidato e concluso
-  D3 - Casisaldi della produzione industriale

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

-  AC - Sistema della cultura, sport e tempo libero

-  Piani Attuativi adottati o approvati

Art. 27 Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale

1. Le aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali, edificate in diverse epoche o da edificare, cessate e/o con attività in atto sono classificate D e sono articolate come segue:

Tessuto consolidato a destinazione prevalente produttiva, terziario direzionale e/o commerciale

- D1 – Produttivo artigianale e industriale
- D2 – Produttivo artigianale e industriale consolidato e concluso
- D3 – Capisaldi della produzione industriale
- D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione
- D5 – Aree ed attrezzature per la mobilità e distributori di carburante
- DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali

Indicazioni generali per le destinazioni d'uso

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione produttiva (industriale/artigianale), terziario-direzionale e commerciale.

Nelle aree a contatto di zone residenziali sono esclusi i locali notturni e le discoteche e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono sempre escluse le grandi strutture di vendita fatto salvo le esistenti autorizzate.

Funzioni residenziali esistenti in zona produttiva

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia.

Per tale fattispecie è anche esclusa la possibilità di incremento della Sc e della Slp.

Non è mai ammesso il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto sul quale insiste la struttura produttiva o terziario direzionale o commerciale e di conseguenza non è ammessa la cessione della residenza pertinenziale separatamente all'unità principale che deve rimanere a servizio dell'impianto produttivo.

Funzioni residenziali di servizio: limitazioni e prescrizioni

Per ogni attività produttiva è ammessa una Slp da destinare esclusivamente a residenza del proprietario o del custode della struttura, che non potrà superare la dimensione di un alloggio per complessivi **250 m²** di Slp, tale dimensione si intende concedibile una sola volta con atto trascritto solo nel caso di attività con slp minima di 500 mq.

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione

Nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Estratto art. 27.1 NTA

27.1 D1 – Produttivo artigianale e industriale

Descrizione

Sono le aree e gli edifici destinati in prevalenza alle attività produttive sia di tipo industriale manifatturiero che artigianale. La natura delle lavorazioni le esigenze di stoccaggio anche all'aperto richiedono per tali strutture ambiti idonei, separati dalle aree residenziali.

Obiettivi

Conservare un tessuto produttivo, incrementarne la specializzazione, migliorarne l'efficienza, l'aspetto e la qualità.

Modalità di intervento e parametri

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 17 e 18 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

E' ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 80% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 60% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 10% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = 10 o uguale all'esistente se superiore
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = 10 m o H/2 se superiore
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Funzioni produttive e manifatturiere	4.a), 4.b), 4.c), 4.d),
Uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'unità produttiva	4.e), 4.f), 4.g), 4.h)
Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali con le limitazioni poste .	1.a)
Produzione di beni di consumo	2. a)
Riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria	2.b)
Implantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio similari.	2.c)
Servizi personali	2. d)
Attività di deposito, di esposizione	3.e)
Commercio all'ingrosso	3. g)
Funzioni di autotrasporto	5.a), 5.b) 5.c)
Attività gestionali ed informatiche	6.c)
Poliambulatori, centri di assistenza e clinica medica (alle attività di tipo clinico veterinario per animali)	8.b)
Attività sportive	8.f)

Non ammesse Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive.
Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999.
Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.

Negli ambiti a contatto e/o in prossimità di aree residenziali sono esclusi i locali notturni e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità, nonché le destinazioni nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Nelle zone produttive è ammessa l'attività commerciale per un massimo del 15% della slp presente da destinarsi alla commercializzazione dei prodotti realizzati o attinenti all'attività. Non è ammessa la cessione a terzi del suddetto 15% si precisa che le due attività devono rimanere obbligatoriamente fisicamente connesse.

5. MERCATO IMMOBILIARE

5.1. IL MERCATO IMMOBILIARE INDUSTRIALE

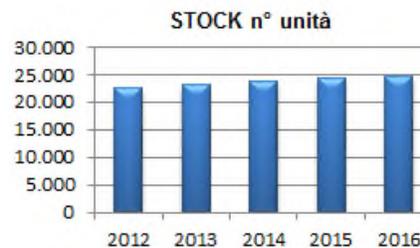
Il mercato immobiliare della provincia di Brescia: industriale

Overview

A livello italiano, si ritiene opportuno distinguere il mercato degli immobili produttivi di vecchia concezione da quelli destinati alla logistica. Tale differenziazione è necessaria in quanto l'andamento di domanda/offerta, la capacità attrattiva dell'investimento, la qualità degli spazi è molto diversa e dipende strettamente dall'attività che l'immobile è in grado di ospitare. L'andamento del mercato degli immobili produttivi "tradizionali" ha subito forti contraccolpi dovuti al perdurare della crisi economica, mentre si assiste ad uno sviluppo degli hub logistici, in grado di ospitare più tenant contemporaneamente, e di piattaforme specializzate (es. farmaceutica) anche in un'ottica di contenimenti costi. Nel 2016 si è registrato un forte investimento negli



Fonte: Map data ©2017 Google



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Scenari Immobiliari

Mappa

Stock

immobili industriali a fronte di un'offerta in continua crescita.

Stock

Al 31/12/2016, in provincia di Brescia risultano presenti 24.635 immobili industriali. Dal 2012 lo stock di immobili industriali presenti sul territorio provinciale è cresciuto del 9,3%, pari ad un incremento medio annuo del 2,2%. Rispetto al 2015 lo stock è aumentato dell'1,4%.

Compravendite

Nel 2016 il numero di transazioni normalizzate (NTN¹) che ha riguardato il territorio provinciale è stato pari a 585, il Capoluogo rappresenta il 6,2% dell'intera provincia. Rispetto al 2012 le compravendite sono incrementate del 29,1%, con una velocità media annua del 6,6%. Su base annua si registra un'ulteriore importante crescita del 68,1%.

Prezzi e canoni

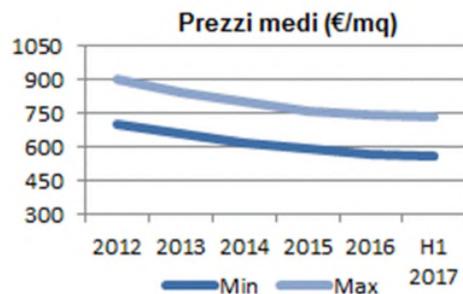
Nel primo semestre 2017 in provincia di Brescia i prezzi hanno registrato flessioni inferiori all'1%, mentre i canoni sono rimasti stabili.

I rendimenti lordi si attestano nell'intorno dell'8%.



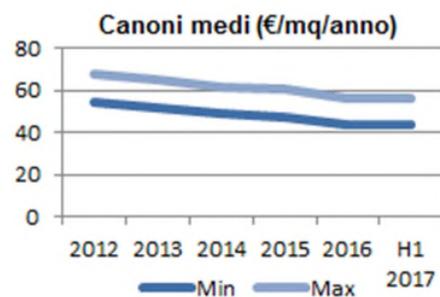
Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Compravendite



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Scenari Immobiliari

Prezzi



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

Canoni

¹ NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

Secondo dati Agenzia delle Entrate, nel comune di Rovato dal 2015 ad oggi si osserva una stabilità dei prezzi.

Outlook Provincia di Brescia

• Domanda (scala 1 min, 3 max)	
• Prezzi	
• Canoni	
• Rendimenti	
• Zone più dinamiche	Comuni del Primo Hinterland
• Dimensioni del mercato (scala 1 min, 3 max)	
• Investitori	Locali

Fonte: dati R&D Dept. D&P REAG

PROVINCIA DI BRESCIA	Prezzi Medi (€/mq)	Canoni Medi (€/mq/anno)
	Min-Max	Min-Max
Industriale	550 - 750	45 - 60

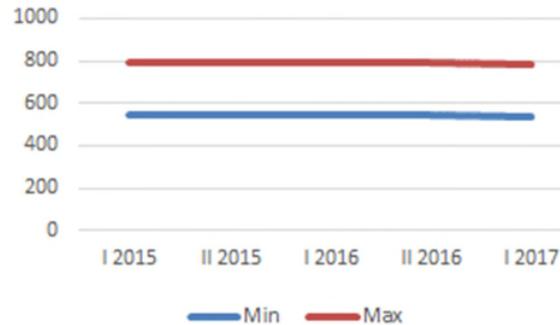
Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

LOGISTICO PROVINCIA DI BRESCIA	Prezzi Medi (€/mq)	Canoni Medi (€/mq/anno)
	Min-Max	Min-Max
Capoluogo - zone periferiche	550 - 860	38 - 68
Primo hinterland	370 - 600	25 - 47
Resto provincia	360 - 500	21 - 38

Fonte: dati Scenari Immobiliari

Quotazioni provincia

Trend prezzi (€/mq) - Comune di Rovato



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Trend comune

5.2. IL MERCATO ARTIGIANALE LOCALE

L'analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso artigianale produttiva nel comune di Rovato (BS) e nei comuni contermini.

L'indagine di mercato è stata quindi condotta in riferimento a immobili a destinazione produttiva, con tipologia prevalente a capannone, cui sono associate destinazioni terziarie e residenziali connesse all'attività in essere. L'analisi ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "normale" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Nonostante il mercato immobiliare nel segmento produttivo sia quello che ha maggiormente risentito della crisi economica, sia sotto il profilo dei prezzi che della domanda, il mercato locale presenta una certa vivacità, per quanto concerne le transazioni relative ad immobili esistenti di dimensioni medio – piccole, adatti ad attività artigianali.

Merita sottolineare comunque che non sono state riscontrate iniziative di sviluppo di nuovi compendi produttivi, a dimostrazione che lo stock di fabbricati esistenti è tale da assorbire ampiamente la domanda di mercato.

La maggiore appetibilità è stata riscontrata nelle zone artigianali e produttive fisicamente ricomprese tra le principali arterie di traffico viario ossia l'autostrada A4, la SP 11 che collega Brescia a Bergamo, la BRE-BE-Mi e le relative bretelle di collegamento. Il superiore apprezzamento si riscontra in prossimità dei caselli autostradali dell'autostrada e degli svincoli della BRE – BE – MI.

Lo stock di offerta rilevato si suddivide in due categorie prevalenti: i capannoni usati di piccola e media dimensione, compresi tra i 500 mq e i 1.500 mq, con uffici annessi o spazi commerciali espositivi di dimensioni variabili e piazzale pertinenziale indiviso scoperto. Lo stato manutentivo degli immobili è ordinariamente normale o buono, mentre in taluni casi gli uffici presentano finiture di ottimo livello per il segmento cui afferiscono.

I prezzi d'offerta per tale tipologia di fabbricati variano da 500 Euro/mq a 700 Euro/mq in considerazione della localizzazione e dello stato manutentivo degli immobili. Il prezzo d'offerta massimo riscontrato è pari a 900 Euro/mq.

Parallelamente si riscontra un mercato attivo di immobili di dimensioni superiori che variano dai 1.650 mq sino ai 3.000 mq sino a superfici massime comprese tra i 4.000 mq e i 7.000 mq venduti sia in stock che in porzioni di capannone. Tali immobili presentano palazzine uffici annesse alle porzioni produttive,

uno o due alloggi destinati al custode e grandi piazzali di pertinenza. Anche in questo caso lo stato manutentivo varia da normale a buono, sebbene si siano riscontrati casi di immobili offerti privi di impianti.

Per tale classe di immobili i Prezzi d'offerta unitari riscontrati sono mediamente inferiori, in ragione della ordinaria riduzione del valore unitario medio all'aumentare della superficie. I Prezzi d'offerta variano da un minimo di 500 Euro/mq ad un massimo di 670 Euro/mq.

In sede di sopralluogo sono stati rilevati diversi capannoni artigianali-produttivi offerti in vendita sul mercato, prevalentemente usati e di dimensioni medio piccole, tra i 500 mq e i 1.000 mq. Data soprattutto la prossimità alle infrastrutture automobilistiche, il mercato immobiliare nel segmento produttivo appare attivo con una buona tenuta della domanda, nonostante un'offerta considerevole di beni afferenti a tale segmento.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato al 15 Giugno 2017 della proprietà in oggetto.

La valutazione è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del Complesso Immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

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 il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica la determinazione del “(...) 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 di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o 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” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- **“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle muratura confinanti verso terzi.
- **“Superficie commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

Nell’effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al “criterio valutativo” di seguito illustrato:

- **Metodo comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di Giugno 2017 un sopralluogo 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;
- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla stessa il massimo valore;
- ha desunto i dati relativi alla consistenza dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata, in particolare si fa riferimento agli elaborati planimetrici catastali opportunamente scalati. Allo stesso modo è stata desunta la superficie fondiaria del terreno;
- in ragione dell'attività specifica cui attualmente è destinato il complesso immobiliare su richiesta del Cliente, la stima ha considerato la continuità d'uso dello stesso;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

7. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

La determinazione del Valore di Mercato della proprietà in oggetto, alla data del 15 Giugno 2017, è stata condotta con il Metodo Comparativo (o del Mercato) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

L'analisi si è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Stato manutentivo in linea con lo stock di offerta presente nella microzona;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Presenza di un mercato attivo per la destinazione d'uso di riferimento.

Fattori di deprezzamento:

- Dimensioni sovraordinarie rispetto alla tipologia edilizia prevalente;
- Età del fabbricato;
- Finiture ordinarie e stato normale della porzione terziaria e residenziale.

Sulla base dei prezzi di offerta medi riscontrati nella microzona di riferimento e nelle zone assimilabili a quelle del bene in oggetto, il Valore di Mercato è stato apprezzato in relazione all'ottima accessibilità e prossimità alle principali infrastrutture viarie che è la caratteristica più rilevante per i beni del segmento produttivo, anche rispetto ai comuni contermini i cui valori medi sono risultati inferiori. Inoltre i beni sono localizzati in zona propria ed idonea ad attività produttive e artigianali, oltre che in prossimità delle principali attività commerciali di zona. Infine la porzione produttiva presenta uno stato manutentivo in linea alla media di immobili analoghi offerti sul mercato.

Il valore è stato invece deprezzato in funzione delle dimensioni superiori alla media degli immobili artigianali. Si è riscontrata infatti una domanda superiore per immobili di dimensioni inferiori ai 1.500

mq. Inoltre l'immobile sconta le finiture ordinarie e lo stato manutentivo normale della porzione ad uso terziario e residenziale, mentre sul mercato sono stati reperiti immobili offerti con finiture degli uffici di qualità superiore e, in generale anche per la porzione produttiva, più recenti.

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, qualora si siano riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- localizzazione nei comuni limitrofi (+5, +10% per localizzazione meno apprezzate; - 5% per immobili a ridosso dello svincolo autostradale);
- appeal del fabbricato (-10%);
- stato manutentivo (da -10% a +10%);
- dotazione impiantistica (da -5% a +5%);
- dimensioni (da -10% a +15%).

Si evidenzia che tutti i prezzi d'offerta sono stati scontati in misura pari al 15% in considerazione del divario medio statistico ordinario tra prezzo d'offerta e prezzo di compravendita per gli immobili usati a destinazione produttiva, di considerevoli dimensioni.

Il Valore di Mercato Unitario di riferimento, sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, si stima così pari a:

- 550 Euro/mq per la porzione artigianale - produttiva;
- 650 Euro/mq per la porzione destinata a uffici, in considerazione della destinazione maggiormente apprezzata dal mercato e delle finiture superiori;
- 700 Euro/mq per l'unità a destinazione residenziali, con un incremento sul valore medio della destinazione prevalente pari a circa il 30% in ragione della tipologia immobiliare e delle finiture di maggior qualità.

Il valore delle pertinenze scoperte è internalizzato nel valore dei beni poiché ordinariamente parte integrante della tipologia edilizia in oggetto.

Infine, trattandosi di manufatti di servizio privi di valore sotto il profilo strettamente immobiliare, non sono state valorizzate le superfici relative alle colonne di rifornimento carburante sebbene esista una sinergia tra la loro funzione e l'attività prevalente svolta alla data della stima.

Per quanto riguarda gli spazi accessori quali cantina, portici e terrazze, sono stati considerati opportuni fattori di ponderazione al Valore di Mercato Unitario di riferimento sopra riportato.

ALLEGATO:

- Tabella di valutazione – Valore di Mercato.

Tabella di Valutazione – Valore di Mercato

SUPERFICI								VALORI	
sub.	Unità / Unit	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Commerciale (no posti auto)	Valori di mercato	
					Mq	Mq	Mq	Euro/mq	Euro
Corpi di fabbrica									
sub. 5	Colonna carburante	T	LGH SPA	Altro - Other	13	-	-	-	-
sub. 10	Appartamento	T	LGH SPA	Scale e ascensori private - Private stairs and lift	6	6	6	700	4.361
sub. 10	Appartamento	S1	LGH SPA	Cantina - Cellar	51	51	51	350	17.756
sub. 10	Appartamento	1	LGH SPA	Balcone - Balcony	7	7	7	220	1.637
sub. 10	Appartamento	1	LGH SPA	Residenza - Residential	89	89	89	700	62.265
sub. 11	Magazzino	S1	LGH SPA	Rampe di accesso - Outdoor ramps	38	-	-	-	-
sub. 11	Magazzino	S1	LGH SPA	Box singolo - Single box	24	24	24	275	6.600
sub. 16	Magazzino	T	LGH SPA	Locali tecnici - Technical rooms	5	-	-	-	-
sub. 16	Magazzino	T	LGH SPA	Capannone - Hangar	2.702	2.702	2.702	550	1.486.133
sub. 16	Magazzino	T	LGH SPA	Ufficio privato - Private office	331	331	331	650	215.462
sub. 16	Magazzino	1	LGH SPA	Ufficio privato - Private office	234	234	234	650	152.100
sub. 16	Magazzino	1	LGH SPA	Capannone - Hangar	106	106	106	550	58.531
sub. 16	Magazzino	S1	LGH SPA	Archivio - Archive	108	108	108	325	35.035
Mq					3.714	3.659	3.659	2.039.879	
Aree esterne									
sub. 5	corte stazione	T	LGH SPA	Terreno - Land	130	-	-	-	-
sub. 6	area esterna	T	LGH SPA	Area di manovra - Operating areas	1.941	-	-	-	-
sub. 12	area esterna	T	LGH SPA	Area di manovra - Operating areas	1.671	-	-	-	-
sub. 10	esterno appart.	T	LGH SPA	Altro - Other	43	-	-	-	-
Mq aree esterne					3.785	-	-	-	
								Valore di mercato	2.040.000

8. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 15 Giugno 2017, il Valore di Mercato del complesso immobiliare in oggetto sia da esprimersi come segue:

€ 2.040.000,00 (€ Duemilioni quarantamila/00)

ASSUNZIONI
E LIMITI DELLA ANALISI

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 non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame saranno fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione delle stesse. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o legale. Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui esse sono collocate. 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 ma ha presupposto la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, ha presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi e 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.

Non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione delle proprietà.

I Valori espressi non comprenderanno l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG 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.

Cedibilità del Contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere a terzi il Contratto, in tutto o in parte, 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.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da REAG sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di REAG, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve, ad una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di REAG ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

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 facoltà di comunicare e trasferire informazioni tra loro a mezzo di e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione siano espressamente escluse dal Contratto. Il Cliente ha l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non è tenuto ad essere al

corrente di informazioni fornite da altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente potrà presumere che il team assegnato all'incarico sia 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.

Subappalto

REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente offerta in capo a REAG.

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.

Presupposti e circostanze giuridico-legali

REAG non assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non verificherà né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. A meno che non sia stato stabilito altrimenti nel Contratto, REAG presupporrà 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.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG baserà le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente citerà nel Rapporto finale, saranno assunti come attendibili ed accurati, salvo che non rientri 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 giudicarne l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico oggetto della presente Offerta non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

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.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paese; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del Rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente Offerta.

Reclamo

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account customer-care@reag-dp.com.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges. [optional sentence: The firm's XYZ group focuses on ABC] www.duffandphelps.com.

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tied Agent of DPSL. Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.

