



SPAFID  
CONNECT

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| Informazione<br>Regolamentata n.<br>2245-5-2022 | Data/Ora Ricezione<br>07 Marzo 2022<br>16:04:54 | Euronext Growth Milan |
|---|---|-----------------------|

Societa' : NICE FOOTWEAR

Identificativo : 158147

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : NICEFOOTWEARN02 - SHARON  
RIGODANZA Carolina Mailander

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 07 Marzo 2022 16:04:54

Data/Ora Inizio : 07 Marzo 2022 17:45:04

Diffusione presunta

Oggetto : Documento informativo relativo ad  
operazione di maggiore rilevanza con parti  
correlate

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



**DOCUMENTO INFORMATIVO  
RELATIVO AD OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI  
CORRELATE**

redatto ai sensi dell'articolo 2 delle Disposizioni Euronext Growth Milan in tema di Parti Correlate del 25 ottobre 2021 e dell'Allegato 3 delle medesime disposizioni, nonché dell'articolo 15 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Nice Footwear S.p.A. in data 11 novembre 2021.

relativo al

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE**

concluso con **Nice Company S.r.l.**

3 marzo 2022

*Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale Nice Footwear S.p.A. e sul sito internet della Società ([www.nicefootwear.it](http://www.nicefootwear.it)) in data 7 marzo 2022*

INDICE

|   |    |
|---|----|
| PREMESSA .....  | 3  |
| DEFINIZIONI.....  | 4  |
| 1. AVVERTENZE.....  | 6  |
| 1.1 <i>Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione</i> .....   | 6  |
| 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE .....   | 7  |
| 2.1 <i>Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione</i><br>7   |    |
| 2.2 <i>Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione</i> ..... | 8  |
| 2.3 <i>Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione per la Società</i> .....  | 8  |
| 2.4 <i>Modalità di determinazione del prezzo dell'Operazione e valutazioni sulla sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari</i> .....   | 9  |
| 2.5 <i>Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari</i> .....   | 10 |
| 2.6 <i>Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione della Società e/o di società controllate per effetto dell'Operazione</i> ..                            | 10 |
| 2.7 <i>Eventuali componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione</i> .....   | 10 |
| 2.8 <i>Iter di approvazione dell'Operazione</i> .....   | 11 |
| 2.9 <i>Rilevanza derivante da cumulo di operazioni</i> .....  | 12 |
| ALLEGATO A .....  | 13 |

## PREMESSA

Il presente Documento Informativo (*infra* definito) è stato redatto da Nice Footwear S.p.A. (“Nice” o la “Società” o l’“Emittente”) – società con azioni negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione *Euronext Growth Milan* – ai sensi dell’articolo 2 del Regolamento EGM Parti Correlate (*infra* definito) e dell’articolo 15 della Procedura (*infra* definita), con riferimento ai contratti di locazione aventi a oggetto l’Immobile (*infra* definito), conclusi tra (i) la Società, in qualità di conduttore, e Nice Company S.r.l. (“Nice Company”), in qualità di Locatore, e (ii) Favaro Manifattura Calzaturiera S.r.l. (“Favaro”), in qualità di conduttore e Nice Company, in qualità di Locatore.

Le Locazioni (*infra* definite) si configurano come operazioni tra parti correlate in ragione del rapporto (i) di controllo esercitato da Nice Company sulla Società, e ciò in quanto Nice Company detiene, alla data del presente Documento Informativo, una partecipazione pari al 73,2% del capitale sociale dell’Emittente; e (ii) di correlazione tra Nice e Favaro. In particolare, la Locazione Nice e la Locazione Favaro debbono essere ragionevolmente considerate quali “operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario” ai sensi dell’art. 15 della Procedura in quanto entrambe si inseriscono nella loro intrinseca unitarietà, nell’ambito della strategia di *business* della Società, come *infra* meglio precisato.

Come illustrato nel prosieguo, l’Operazione si configura altresì come operazione con parti correlate di “Maggiore Rilevanza” ai sensi dell’Allegato 2 del Regolamento EGM Parti Correlate.

L’Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Nice tenutosi il 3 marzo 2022, previo ottenimento del Parere favorevole del Comitato OPC (come *infra* definiti).

Il presente Documento Informativo viene messo a disposizione del pubblico in data 7 marzo 2022 presso la sede legale della Società (via Montenapoleone n. 18, Milano) e sul sito *internet* [www.nicefootwear.it](http://www.nicefootwear.it), sezione “Investors/Governance/Documento informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate”.

\* \* \*

## DEFINIZIONI

Oltre ai termini definiti nel testo, si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati nel presente Documento Informativo.

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Borsa Italiana</b>               | Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.   |
| <b>Comitato OPC</b>                 | Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, composto, ai sensi dell'art. 5.1 della Procedura OPC, dall'unico Amministratore Indipendente non correlato, Dott.ssa Barbara Tadolini e dal Presidente del Collegio sindacale, Dott. Giovanni Sandrini. |
| <b>Consiglio di Amministrazione</b> | Il Consiglio di Amministrazione della Società.   |
| <b>Documento Informativo</b>        | Il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento EGM Parti Correlate e dell'Allegato 3 del medesimo, nonché dell'articolo 15 della Procedura.  |
| <b>Euronext Growth Milan</b>        | Il sistema multilaterale di negoziazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. denominato " <i>Euronext Growth Milan</i> ".   |
| <b>Favaro</b>                       | Favaro Manifattura Calzaturiera S.r.l.   |
| <b>Immobile</b>                     | Il fabbricato produttivo, sito nel Comune di Padova Z.I., via Prima Strada, n. 45.   |
| <b>Nice o Emittente o Società</b>   | Nice Footwear S.p.A., con sede legale in Milano, via Montenapoleone n. 18, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 04549770966.  |
| <b>Nice Company</b>                 | Nice Company S.r.l., con sede legale in Vicenza, via Vecchia Ferriera n. 13, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Vicenza 04360340249.  |
| <b>Operazione</b>                   | L'operazione avente ad oggetto la conclusione dei contratti di locazione relativi all'Immobile tra (i) Nice Company (quale locatore) e la Società (quale conduttore); e (ii) Nice Company (quale locatore) e Favaro (quale conduttore).                                  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Parti</b>                           | Collettivamente, a seconda del caso, la Società e Nice Company, ovvero Favaro e Nice Company.  |
| <b>Procedura o Procedura OPC</b>       | La “ <i>Procedura relativa alle operazioni con Parti Correlate</i> ” adottata dal Consiglio di Amministrazione l’11 novembre 2021.   |
| <b>Regolamento EGM Parti Correlate</b> | Il Regolamento adottato da Borsa Italiana recante disposizioni in tema di Parti Correlate applicabile alle società aventi azioni ammesse alla negoziazione presso <i>Euronext Growth Milan</i> , come da ultimo modificato il 25 ottobre 2021. |
| <b>Regolamento Emittenti EGM</b>       | Il Regolamento Emittenti <i>Euronext Growth Milan</i> , adottato da Borsa Italiana, come da ultimo modificato il 25 ottobre 2021.  |
| <b>Regolamento Consob</b>              | Il Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.  |

## 1. AVVERTENZE

### 1.1 *Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione*

In relazione all'Operazione non si segnalano, alla data del Documento Informativo, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi diverse da quelle tipiche delle operazioni con parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni di locazione, ossia attinenti alla congruità (e connesse valutazioni) rispetto ai valori di mercato, dei canoni di locazione convenuti tra le Parti con riferimento all'Immobile (i “**Canoni**”), e alle pattuizioni contrattuali relative a tali locazioni.

L'Operazione si configura come operazione con parti correlate, in quanto (i) Nice Company è una società correlata a Nice, essendo azionista di controllo dell'Emittente, che, a sua volta, controlla Favaro; (ii) Nice Company e le società hanno alcuni amministratori in comune, e, segnatamente, il Dott. Angelo Sinico, il Dott. Francesco Torresan, (il quale è anche socio di Nice Company, con una partecipazione pari al 20% del capitale sociale), nonché il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Bruno Conterno (il quale è anche socio di controllo di Nice Company, con una partecipazione pari all'80% del capitale sociale); (iii) Nice Company e Favaro hanno alcuni amministratori in comune (segnatamente, il Dott. Bruno Conterno, il Dott. Francesco Torresan e il Dott. Angelo Sinico); (iv) le Operazioni sono concluse “*in esecuzione di un disegno unitario*” ai sensi dell'art. 15 della Procedura OPC.

Il Comitato OPC, composto, ai sensi dell'art. 5 della Procedura, dalla Dott.ssa Barbara Tadolini, in qualità di unico Amministratore Indipendente non correlato della Società, e dal Presidente del Collegio Sindacale, Giovanni Sandrini, è competente a rilasciare il parere non vincolante sull'interesse sociale, sulla correttezza, anche sostanziale, delle condizioni dell'Operazione e, sulla sua convenienza (il “**Parere**”, allegato sub A al presente Documento Informativo e pubblicato, unitamente al Documento Informativo, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.nicefootwear.it](http://www.nicefootwear.it)). Per l'espletamento dell'incarico, il Comitato OPC si è avvalso della facoltà, prevista dall'art. 7 della Procedura, di farsi assistere da un esperto indipendente, che è stato individuato, dal Comitato OPC stesso, nel Dott. Simonini Fulvio, dello Studio Home Immobiliare, sito in Padova.

Nella riunione consiliare del 3 marzo 2022, convocata per deliberare, tra l'altro, sulla Locazione Nice (*infra* definita), il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha preso atto del Parere e approvato, all'unanimità, con l'astensione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Bruno Conterno, e dei Consiglieri Dott. Angelo Sinico e Dott. Francesco Torresan, alla Locazione Nice, conferendo all'Amministratore Delegato di Nice, Dott. Bruno Conterno, i poteri per la sottoscrizione del contratto di Locazione Nice.

\* \* \*

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

In data 13 dicembre 2021, è stata fornita dal *management* al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale un'informativa, **(a)** al fine di anticipare l'intendimento della Società di sottoporre all'approvazione dell'organo di amministrazione un contratto avente a oggetto la locazione di una porzione di fabbricato produttivo, sito nel Comune di Padova Z.I., via Prima Strada, n. 45, costituita da un ufficio progettazione e un ufficio *open space*, con Nice Company, avente durata di n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile, ai sensi di legge, in mancanza di disdetta scritta di una delle parti (la "**Locazione Nice**"); **(b)** con la quale ha reso noto l'intendimento di Favaro, società controllata da Nice, di concludere un contratto di locazione, avente ad oggetto la restante porzione del fabbricato produttivo, sito nel Comune di Padova Z.I., via Prima Strada, n. 45, e di durata pari a n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile, ai sensi di legge, in mancanza di disdetta scritta di una delle parti ("la "**Locazione Favaro**". La Locazione Nice e la Locazione Favaro, collettivamente, le "**Locazioni**").

In particolare, le Locazioni debbono essere ragionevolmente considerate quali "*operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario*" ai sensi dell'art. 15 della Procedura, in quanto entrambe si inseriscono nella loro intrinseca unitarietà, nell'ambito della strategia di *business* della Società. L'Emittente è, infatti, intenzionato ad avvicinarsi alla Riviera del Brenta al fine, tra l'altro, di proseguire il programma di integrazione tra Nice e Favaro (quest'ultimo oggetto di recente acquisizione da parte dell'Emittente), in quanto il fabbricato produttivo oggetto delle Locazioni è dotato di due livelli, da locarsi, autonomamente, da Nice e da Favaro. A seguito di alcuni sopralluoghi in diversi immobili, l'Immobile è stato ritenuto idoneo, in quanto presenta caratteristiche adeguate a sopperire alle esigenze della Società, dal momento che, tra l'altro, risulta (a) corrispondente, in termini dimensionali, alle esigenze della Società, in considerazione anche della possibilità di futuro ampliamento, (b) conveniente dal punto di vista della viabilità – anche per i dipendenti Favaro –, (c) facilmente raggiungibile tramite mezzi pubblici, (d) già fornito di un'area produttiva e di un'area dedicata per *showroom* e *customer service*, e (f) provvisto di impianto fotovoltaico, in linea, con le strategie di sostenibilità della Società.

L'Operazione, dunque, consiste nella conclusione tra Nice Company e (i) Nice e (ii) Favaro, delle Locazioni, delle quali si riportano di seguito i principali termini e condizioni.

#### Locazione Nice

|       |                                    |   |
|-------|------------------------------------|---|
| (i)   | <i>Durata</i>                      | n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile tacitamente |
| (ii)  | <i>Canoni periodici mensili</i>    | Canone mensile pari a Euro 12.800,00                                    |
| (iii) | <i>Canone di locazione annuale</i> | Euro 153.600,00   |
| (iv)  | <i>Facoltà di recesso</i>          | preavviso di n. 6 (sei) mesi  |



### **Locazione Favaro**

|       |                                    |   |
|-------|------------------------------------|---|
| (i)   | <i>Durata</i>                      | n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile tacitamente |
| (ii)  | <i>Canoni periodici mensili</i>    | Canone mensile pari a Euro 8.500,00                                     |
| (iii) | <i>Canone di locazione annuale</i> | Euro 102.000,00   |
| (iv)  | <i>Facoltà di recesso</i>          | preavviso di n. 6 (sei) mesi  |

Le Locazioni non contengono clausole relative a penali e/o a indennizzi.

### **2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione**

Le Locazioni sono qualificabili quali “Operazioni tra Parti Correlate”, in quanto (i) Nice Company è una società correlata a Nice, essendo azionista di controllo dell'Emittente, che, a sua volta, controlla Favaro; (ii) Nice Company e la Società hanno alcuni amministratori in comune e, segnatamente, il Dott. Angelo Sinico, il Dott. Francesco Torresan (il quale è anche socio di Nice Company, con una partecipazione pari al 20% del capitale sociale), nonché il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Dott. Bruno Conterno (il quale è anche socio di controllo di Nice Company, con una partecipazione pari all'80% del capitale sociale); (iii) Nice Company e Favaro hanno alcuni amministratori in comune (segnatamente, il Dott. Bruno Conterno, il Dott. Francesco Torresan e il Dott. Angelo Sinico); (iv) le Operazioni sono concluse in esecuzione di un disegno unitario ai sensi dell'art. 15 della Procedura OPC.

### **2.3. Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione per la Società**

Il Consiglio di Amministrazione di Nice ha ritenuto di interesse strategico per l'Emittente le Locazioni in quanto:

- i) risultano in linea con le strategie di *business* della Società. L'Emittente è, infatti, intenzionato ad avvicinarsi alla Riviera del Brenta al fine, tra l'altro, di proseguire il programma di integrazione tra Nice e Favaro, recentemente oggetto di acquisizione da parte della prima, in quanto l'Immobile è dotato di due livelli, da locarsi, autonomamente, da Nice e da Favaro;
- ii) l'Immobile è stato ritenuto idoneo, tenuto conto che risulta (a) corrispondente, in termini dimensionali, alle esigenze della Società, in considerazione anche della possibilità di futuro ampliamento; (b) conveniente dal punto di vista della viabilità – anche per i dipendenti Favaro –; (c) facilmente raggiungibile tramite mezzi pubblici; (d) fornito di un'area produttiva e di un'area dedicata per *showroom* e *customer service*; e (f) provvisto di impianto fotovoltaico, in linea, con le strategie di sostenibilità della Società.

#### **2.4. Modalità di determinazione del prezzo dell'Operazione e valutazioni sulla sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari**

Come anticipato, il Comitato OPC si è avvalso, per l'espletamento delle attività di propria competenza, della facoltà di cui all'art. 7.2 della Procedura, facendosi assistere da un esperto indipendente incaricato di rilasciare un giudizio di congruità dei Canoni rispetto al canone pattuito dalle Parti per la locazione delle rispettive porzioni dell'Immobile (la "**Fairness Opinion**", **ALLEGATA SUB A** al presente Documento Informativo). Detta Fairness Opinion è stata richiesta al fine di consentire al Comitato OPC di esprimere con cognizione di causa le proprie determinazioni in merito, in particolare, alla convenienza, anche economica, dell'Operazione.

Più in dettaglio, il Comitato OPC ha:

- individuato, avuto riguardo alle sue competenze tecniche e all'esperienza specifica maturata in operazioni analoghe a quella in esame, il Dott. Simonini Fulvio, dello Studio Home Immobiliare, sito in Padova, quale soggetto a cui attribuire l'incarico a rilasciare la Fairness Opinion (l' "**Esperto Indipendente**"); e
- richiesto all'Esperto Indipendente di formulare una proposta contenente, oltre alle condizioni economiche della prestazione professionale, l'indicazione di eventuali rapporti che potrebbero avere un'incidenza sulla sua indipendenza, quali, a esempio, eventuali relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: (i) le società coinvolte nell'Operazione; (ii) i soggetti che le controllano; (iii) le altre società controllate da Nice Company; (iv) gli amministratori delle società di cui ai punti (i), (ii) e (iii) che precedono.

L'Esperto Indipendente ha rilasciato al Comitato OPC, in data 7 febbraio 2021, la Fairness Opinion per la determinazione della congruità dei Canoni, dalla quale emerge che l'Esperto Indipendente ha adottato il criterio di stima comparativo.

In particolare, l'Esperto Indipendente, (i) attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di Padova e Provincia; (ii) a seguito di indagini e accertamenti presso agenzie a mezzo *internet*; (iii) tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, (iv) avendo calcolato le superfici e i volumi lordi e avendo ad essi attribuito coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98); e (v) avendo preso in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI & Borsino), ha concluso che il valore congruo complessivo di mercato per le Locazioni è pari a:

- i) Euro 5,50 al metro quadro, per Favaro; e
- ii) Euro 9,50 al metro quadro, per Nice.

Pertanto, l'Esperto Indipendente ha valutato congrui i Canoni rispetto al prezzo di mercato o *standard*.

Con riferimento ai vantaggi dell'Operazione che esulano dalla convenienza strettamente economica, si rinvia al paragrafo 2.3 del Documento Informativo.

La Fairness Opinion, unitamente al Parere, è stata messa a disposizione al Consiglio di Amministrazione della Società per le determinazioni di propria competenza.

## **2.5. *Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari***

L'Operazione rientra tra le operazioni di "maggiore rilevanza" ai sensi dell'Allegato 2 al Regolamento EGM Parti Correlate, posto che il complessivo valore economico non è determinabile al momento della conclusione delle stesse, in ragione della possibilità che l'Operazione abbia durata di un numero elevato di annualità. Inoltre, quanto agli indici di rilevanza di cui all'Allegato 2 del Regolamento EGM Parti Correlate, non essendo determinabile il controvalore complessivo dei Canoni, non è neppure calcolabile il valore percentuale dell'indice del controvalore rapportato alla capitalizzazione di mercato della Società.

Il controvalore dell'Operazione è stato calcolato con riferimento sia alla Locazione Nice che alla Locazione Favaro ai sensi dell'art. 15.2 della Procedura (in quanto le suddette locazioni sono astrattamente qualificabili quali "operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario" come indicato al punto 2.1 del Documento Informativo).

### *Effetti economici*

Considerato il costo previsto del canone della Locazione Nice, la Società registrerà al 30 aprile 2022 un incremento dei costi di locazione di circa Euro 25.600 rispetto a quanto sostenuto nel 2021.

### *Effetti patrimoniali*

Non si rilevano effetti patrimoniali.

### *Effetti finanziari*

Gli effetti della Locazione Nice sono strettamente correlati ai flussi finanziari derivanti dalla gestione dei pagamenti del canone della Locazione Nice.

## **2.6. *Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione della Società e/o di società controllate per effetto dell'Operazione***

Per effetto dell'Operazione non sono previste modifiche e/o variazioni ai compensi spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione della Società e/o delle società da quest'ultima controllate.

## **2.7. *Eventuali componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione***

Non sono direttamente coinvolti, quali parti correlate, componenti degli organi di amministrazione e controllo e dirigenti della Società.

Per completezza, si segnala, come indicato nel precedente paragrafo 2.2 del Documento Informativo, che, alla data del presente Documento Informativo:

- i) il Dott. Bruno Conterno è Presidente del Consiglio di Amministrazione di Nice, nonché socio di maggioranza di Nice Company, con una partecipazione pari all'80% del capitale sociale;
- ii) il Dott. Francesco Torresan è socio di Nice Company, con una partecipazione pari al 20% del capitale sociale;
- iii) Nice Company e Nice hanno alcuni amministratori in comune (segnatamente, il Dott. Angelo Sinico, il Dott. Francesco Torresan, nonché il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Dott. Bruno Conterno);
- iv) Favaro e Nice Company hanno alcuni amministratori in comune (segnatamente, il Dott. Angelo Sinico, Amministratore Delegato di Favaro, il Dott. Francesco Torresan, e il Dott. Bruno Conterno).

Si segnala che, alla data del Documento Informativo, il Dott. Bruno Conterno, il Dott. Angelo Sinico e il Dott. Francesco Torresan non detengono direttamente alcuna azione della Società.

## **2.8. Iter di approvazione dell'Operazione**

Premesso che, ai sensi dell'art. 8 della Procedura, in conformità con quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 13 del Regolamento Emittenti EGM e dell'articolo 10 del Regolamento Consob, la Società si avvale della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di "Maggiore Rilevanza" la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di "Minore Rilevanza", si segnala quanto segue:

- i) in conformità con quanto previsto dall'art. 5.1 della Procedura e dall'art. 4 del Regolamento EGM Parti Correlate, l'Operazione è stata sottoposta al preventivo esame del Comitato OPC;
- ii) il 13 dicembre 2021, è stata (i) fornita dal *management* al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale della Società un'informativa a) sulla Locazione Nice, anticipando l'intendimento di Nice di sottoporre la stessa all'approvazione dell'organo di amministrazione, e b) sulla Locazione Favaro e (ii) fornita una bozza delle Locazioni;
- iii) nella medesima data, il Comitato OPC ha avviato, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 7.2 della Procedura OPC, le attività di selezione di un esperto indipendente cui attribuire l'incarico di esprimere la *Fairness Opinion*;
- iv) dopo avere designato l'Esperto Indipendente con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.4 del Documento informativo, in data 7 febbraio 2022, il Comitato OPC ha acquisito la *Fairness Opinion*;
- v) l'11 febbraio 2022, il Comitato OPC ha assunto le determinazioni di propria competenza, rilasciando motivato Parere favorevole in merito (a) all'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché (b) alla convenienza e (c) alla correttezza sostanziale delle condizioni, il tutto come meglio specificato nel Parere, al quale si rinvia;

- vi) per le suddette finalità, il Comitato OPC è stato coinvolto sin dalla fase istruttoria dell'Operazione, ricevendo un flusso informativo periodico da parte del *management* sull'evoluzione delle attività poste in essere dalle Parti con riferimento all'Operazione stessa;
- vii) in data 3 marzo 2022, il Consiglio di Amministrazione, recepito il Parere favorevole del Comitato OPC, ha valutato sussistente l'interesse della Società al compimento dell'Operazione e ha approvato all'unanimità, con l'astensione del Dott. Bruno Conterno, del Dott. Angelo Sinico e del Dott. Francesco Torresan, la Locazione Nice.

In conformità all'art. 2391 c.c., il Dott. Bruno Conterno, il Dott. Angelo Sinico e il Dott. Francesco Torresan hanno dichiarato il proprio interesse con riferimento all'Operazione, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata.

### ***2.9. Rilevanza derivante da cumulo di operazioni***

L'Operazione include la Locazione Nice e la Locazione Favaro, che sono qualificabili quali *“operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario”*, in ragione di quanto precisato nel precedente paragrafo 2.3 del presente Documento Informativo, al quale si rinvia.



**ALLEGATI**

**ALLEGATO A**

**Parere favorevole del Comitato OPC cui è allegata la Fairness Opinion dell'Esperto  
Indipendente**

**NICE FOOTWEAR S.p.a.**

Sede Legale:

Via Monte Napoleone, 18 - 20121 Milano (MI), Italy  
Tel. +39 02 38313966 - Fax +39 02 38315840

Sede Operativa:

Via Zamenhof L.L. 200 - 36100 Vicenza (VI) - Italy  
Phone: +39 0444 914466 - Fax: +39 0444 917097

PI 04549770966

[www.nicefootwear.it](http://www.nicefootwear.it)  
[info@nicefootwear.it](mailto:info@nicefootwear.it)

Ai componenti del Consiglio di Amministrazione di Nice Footwear S.p.A.

**Oggetto: parere non vincolante del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Nice Footwear S.p.A. ai sensi degli artt. 5, 7 e 8 della “Procedura per le Operazioni con Parti Correlate” adottata da Nice Footwear S.p.A..**

**PREMESSO CHE**

- A. il presente parere non vincolante (il “**Parere OPC**”) è reso, ai sensi dell’art. 7 della “*Procedura per le Operazioni con le Parti Correlate*” (la “**Procedura OPC**”) adottata da Nice Footwear S.p.A. (“**Nice**” o la “**Società**” o l’“**Emittente**”), dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – composto, ai sensi dell’art. 5.1 della Procedura OPC, dall’Amministratore Indipendente, Dott.ssa Barbara Tadolini e dal Presidente del Collegio sindacale, Dott. Giovanni Sandrini (il “**Comitato OPC**” o il “**Comitato**”) – al Consiglio di Amministrazione con riferimento alle Operazioni (*infra* definite), ai sensi della Procedura OPC.
- B. Al fine di meglio comprendere le Operazioni oggetto del presente Parere OPC si premette quanto segue.
- i) In data 13 dicembre 2021, è stata fornita dal *management* al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale un’informativa, **(a)** anticipando l’intendimento della Società di sottoporre all’approvazione dell’organo di amministrazione un contratto avente a oggetto la locazione di una porzione di fabbricato produttivo, sito nel Comune di Padova Z.I., via Prima Strada, n. 45, costituita da un ufficio progettazione e un ufficio *open space*, con la società Nice Company S.r.l. (“**Nice Company**”), avente durata di n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile, ai sensi di legge, in mancanza di disdetta scritta di una delle parti (la “**Locazione Nice**”); **(b)** con la quale si rendeva noto che la società Favaro Manifattura Calzaturiera S.r.l. (“**Favaro**”), società controllata da Nice, avrebbe concluso un contratto di locazione, avente ad oggetto la restante porzione del fabbricato produttivo, sito nel Comune di Padova Z.I., via Prima Strada, n. 45, e di durata pari a n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile, ai sensi di legge, in mancanza di disdetta scritta di una delle parti (“la “**Locazione Favaro**”)
- (la Locazione Nice e la Locazione Favaro, congiuntamente, le “**Locazioni**” o le “**Operazioni**”).
- ii) Nice Company è: **(i)** azionista di controllo della Società – detenendo una partecipazione pari al 75% del capitale sociale della Società –; **(ii)** amministrata da un organo gestorio composto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, Dott. Bruno Conterno, e dai Consiglieri Francesco Torresan e Angelo Sinico. Pertanto, le Locazioni sono qualificabili come Operazione con Parti Correlate, con conseguente applicazione della Procedura OPC.
- iii) La Procedura OPC trova, altresì, applicazione in ragione del rapporto di correlazione tra Nice e Favaro. In particolare, la Locazione Nice e la Locazione Favaro debbono essere ragionevolmente considerate quali “*operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario*” ai sensi dell’art. 15 della Procedura OPC, in quanto entrambe si inseriscono nella loro intrinseca unitarietà, nell’ambito della strategia di

*business* della Società, come *infra* meglio precisato.

- iv) Essendo il controvalore della (i) Locazione Nice pari a Euro 153.600,00 annui (il “**Canone Nice**”); e (ii) Locazione Favaro pari a Euro 102.000,00 annui (il “**Canone Favaro**”), e avendo entrambe le Locazioni durata pari a n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabili, il loro valore, considerandone il complessivo valore economico, non è determinabile al momento della sottoscrizione delle stesse, in ragione della possibilità che i rapporti abbiano durata di un numero elevato di annualità. Inoltre, quanto agli indici di rilevanza di cui all’Allegato 2 del regolamento adottato da Borsa Italiana S.p.A. recante disposizioni in tema di Parti Correlate (il “**Regolamento EGM Parti Correlate**”), non essendo determinabile il valore complessivo delle Locazioni, non è neppure calcolabile il valore percentuale dell’indice del controvalore rapportato alla capitalizzazione di mercato della Società.

Pertanto, le Locazioni sono da ritenersi ragionevolmente qualificabili quali “*Operazioni di Maggiore Rilevanza*” ai sensi dell’art. 2.1 della Procedura OPC.

Inoltre, ai sensi dell’art. 13 del Regolamento Emittenti *Euronext Growth Milan* emanato da Borsa Italiana S.p.A. (il “**Regolamento Euronext**”), nonché dell’art. 8, comma 1, della Procedura OPC, all’Operazione in esame si applica la procedura stabilita per le operazioni di minore rilevanza.

- C. Di seguito si riportano le clausole contrattuali più significative della Locazione Nice, come negoziate dalle parti alla data di rilascio del presente parere:

|       |                                    |   |
|-------|------------------------------------|---|
| (i)   | <i>Durata</i>                      | n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile tacitamente |
| (ii)  | <i>Canoni periodici mensili</i>    | Canone mensile pari a Euro 12.800,00                                    |
| (iii) | <i>Canone di locazione annuale</i> | Euro 153.600,00   |
| (iv)  | <i>Facoltà di recesso</i>          | preavviso di n. 6 (sei) mesi  |

- D. Di seguito si riportano le clausole contrattuali più significative della Locazione Favaro, come negoziate dalle parti alla data di rilascio del presente parere:

|       |                                    |   |
|-------|------------------------------------|---|
| (i)   | <i>Durata</i>                      | n. 6 (sei) anni più ulteriori n. 6 (sei) anni e rinnovabile tacitamente |
| (ii)  | <i>Canoni periodici mensili</i>    | Canone mensile pari a Euro 8.500,00                                     |
| (iii) | <i>Canone di locazione annuale</i> | Euro 102.000,00   |
| (iv)  | <i>Facoltà di recesso</i>          | preavviso di n. 6 (sei) mesi  |

Le Operazioni si configurano quali “**Operazioni tra Parti Correlate**”, in quanto (i) Nice Company è una società correlata a Nice, essendo azionista di controllo dell’Emittente, che, a sua volta, controlla Favaro; (ii) Nice Company e la Società hanno alcuni amministratori in comune e, segnatamente, il Dott. Angelo Sinico, il Dott. Francesco Torresan (il quale è anche



socio di Nice Company, con una partecipazione pari al 20% del capitale sociale), nonché il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Dott. Bruno Conterno (il quale è anche socio di controllo di Nice Company, con una partecipazione pari all'80% del capitale sociale); (iii) Nice Company e Favaro hanno alcuni amministratori in comune (segnatamente, il Dott. Bruno Conterno, il Dott. Francesco Torresan e il Dott. Angelo Sinico); (iv) le Operazioni sono concluse in esecuzione di un disegno unitario ai sensi dell'art. 15 della Procedura OPC.

- E. Le Operazioni si configurano di “**Maggiore Rilevanza**”, posto che il complessivo valore economico non è determinabile al momento della conclusione delle stesse, in ragione della possibilità che le Locazioni abbiano durata di un numero elevato di annualità. Inoltre, quanto agli indici di rilevanza di cui all'Allegato 2 del Regolamento EGM Parti Correlate, non essendo determinabile il valore complessivo delle Locazioni, non è neppure calcolabile il valore percentuale dell'indice del controvalore rapportato alla capitalizzazione di mercato della Società.
- F. Ai sensi dell'art. 8 della Procedura OPC, in conformità con quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento *Euronext*, la Società si avvale della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di Minore Rilevanza.
- G. Ai sensi dell'art. 5 della Procedura OPC, il parere è rilasciato dal Comitato OPC.

Tutto ciò premesso,

## IL COMITATO OPC

### DATO ATTO CHE

1. in data 13 dicembre 2021, è stata fornita dal *management* al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale della Società un'informativa (a) sulla Locazione Nice, anticipando l'intendimento della Società di sottoporre all'approvazione dell'organo di amministrazione la Locazione Nice, fornendo, altresì, una bozza del contratto della Locazione Nice; e (b) sull'Operazione Favaro, rappresentando, altresì, le principali caratteristiche contrattuali della Locazione Favaro.
2. A seguito dell'informativa di cui al punto 1 che precede, il Comitato OPC ha avviato, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 7.2 della Procedura OPC, le attività di selezione di un esperto indipendente cui attribuire l'incarico di esprimere un giudizio di congruità sul prezzo di mercato o *standard* con riferimento al Canone Nice e al Canone Favaro, funzionale all'emissione del Parere OPC, in merito, tra l'altro, alla convenienza delle Operazioni (la “**Fairness Opinion**”).

A tal fine, il Comitato OPC:

- ha individuato il Dott. Simonini Fulvio, dello Studio Home Immobiliare, sito in Padova, quale soggetto a cui attribuire l'incarico a rilasciare la *Fairness Opinion* (l'“**Esperto Indipendente**”); e
- ha richiesto all'Esperto Indipendente di formulare una proposta contenente, oltre alle condizioni economiche della prestazione professionale, l'indicazione di eventuali rapporti che potrebbero avere un'incidenza sulla sua indipendenza, quali, a esempio,

eventuali relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: (i) le società coinvolte nelle Operazioni; (ii) i soggetti che le controllano; (iii) le altre società controllate da Nice Company; (iv) gli amministratori delle società di cui ai punti (i), (ii) e (iii) che precedono;

3. in data 19 dicembre 2021, dopo aver attentamente valutato l'offerta, ha conferito all'Esperto Indipendente l'incarico di rilasciare la *Fairness Opinion* a quest'ultimo;
4. in data 07 febbraio 2022, ha acquisito la *Fairness Opinion* dell'Esperto Indipendente (allegata **sub A** al presente Parere OPC);
5. in data 11 febbraio 2022, ha assunto le determinazioni di propria competenza per il rilascio del Parere OPC, avendo riguardo (a) all'interesse della Società al compimento delle Operazioni, nonché (b) alla convenienza e (c) alla correttezza sostanziale delle condizioni delle Operazioni stesse.

In tale occasione, il Comitato OPC ha esaminato, *inter alia*, la seguente documentazione:

- l'informativa del *management* trasmesse al Consiglio di Amministrazione e al Comitato OPC sulle Operazioni;
- le bozze definitive delle Locazioni;
- la *Fairness Opinion* sulla congruità del prezzo di mercato o *standard* con riferimento ai corrispettivi delle Operazioni rilasciata dall'Esperto Indipendente

(collettivamente, la “**Documentazione Rilevante**”),

#### RILEVA

- I. quanto all'**interesse sociale al compimento delle Operazioni**, che dall'esame della Documentazione Rilevante e dall'informativa resa dal *management* della Società, emerge che le Locazioni si rendono opportune in quanto risultano in linea con le strategie di *business* della Società. L'Emittente è, infatti, intenzionato ad avvicinarsi alla Riviera del Brenta al fine, tra l'altro, di proseguire il programma di integrazione tra Nice e Favaro (recentemente oggetto di acquisizione da parte della prima), in quanto il fabbricato produttivo oggetto della Locazione è dotato di due livelli, da locarsi, autonomamente, da Nice e da Favaro. A seguito di alcuni sopralluoghi in diversi immobili, l'immobile di cui alle Locazioni (l'“**Immobile**”) è stato ritenuto idoneo, in quanto risulta (a) corrispondente, in termini dimensionali, alle esigenze della Società e di Favaro, tenuta in considerazione anche la possibilità di futuro ampliamento, (b) conveniente dal punto di vista della viabilità – anche per i dipendenti Favaro –, (c) facilmente raggiungibile tramite mezzi pubblici, (d) già fornito di un'area produttiva e di un'area dedicata per *showroom* e *customer service*, e (f) provvisto di impianto fotovoltaico, in linea, con le strategie di sostenibilità della Società.

Per effetto delle Operazioni, la Società potrà ragionevolmente raggiungere i propri obiettivi di *business* e ampliare la propria linea produttiva.

Sulla base delle informazioni a propria disposizione, il Comitato OPC, quindi,

#### RITIENE

ragionevolmente sussistente l'interesse sociale alla conclusione delle Operazioni, da un punto

di vista sia industriale che strategico;

- II. quanto alla **convenienza al compimento delle Operazioni**, di aver preso atto delle risultanze della *Fairness Opinion* (qui allegata **sub A**, a cui si rinvia per quanto di seguito non espressamente riportato). Dalla *Fairness Opinion* emerge, in sintesi, che, per la determinazione della congruità del prezzo di mercato o *standard* rispetto ai Canoni, l'Esperto Indipendente ha adottato il criterio di stima comparativo.

In particolare, l'Esperto Indipendente ha concluso:

- attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di Padova e provincia;
- a seguito di indagini e accertamenti presso agenzie a mezzo *internet*;
- tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie,
- avendo calcolato le superfici e i volumi lordi e avendo ad essi attribuito coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98);
- avendo preso in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI & Borsino)

che il più probabile valore congruo complessivo di mercato di locazione è pari a (i) Euro 5,50 al metro quadro per la società Favaro; e (ii) Euro 9,50 al metro quadro per la società Nice.

Pertanto, il Canone della Locazione Nice e il Canone della Locazione Favaro sono stati giudicati dall'Esperto Indipendente congrui rispetto al prezzo di mercato o *standard*.

Posto, dunque, che i Canoni convenuti sono, tra l'altro, supportati dalle conclusioni della *Fairness Opinion*, il Comitato OPC

#### **RITIENE**

ragionevolmente sussistente la convenienza per la Società al compimento delle Operazioni;

- III. sulla **correttezza sostanziale delle condizioni delle Operazioni** che:

- i) la Documentazione Rilevante è accurata e il processo ad essa sottostante è caratterizzato da un adeguato grado di tracciabilità, né sono state riscontrate condizioni contrattuali non in linea con la prassi di mercato per operazioni analoghe a quella in esame;
- ii) le metodologie utilizzate dall'Esperto Indipendente risultano ragionevoli, approfondite e complete;
- iii) il processo sinora seguito con riferimento alle Operazioni e, in particolare, per la valutazione della congruità del prezzo di mercato o *standard* con riferimento ai corrispettivi delle Operazioni, appare corretto e conforme alle disposizioni normative applicabili,

il Comitato OPC

#### **RITIENE**

che non siano emersi elementi che inficino la correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione.

\*\*\*.\*.\*\*\*

Tutto ciò premesso, rilevato e ritenuto, l'Amministratore Indipendente, avuto riguardo anche alle risultanze della *Fairness Opinion*,

### ESPRIME

al Consiglio di Amministrazione parere favorevole e non vincolante (i) sulla sussistenza dell'interesse sociale al compimento delle Operazioni, nonché della convenienza economica e della correttezza, anche sostanziale, delle relative condizioni e (ii) per l'effetto, alla conclusione delle stesse.

Milano, 11 febbraio 2022

Il Comitato OPC



Dott.ssa Barbara Tadolini



Dott. Giovanni Sandrini

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>STIMA CONGRUITA' LOCAZIONE</b><br/><b>EDIFICIO PRODUTTIVO e DIREZIONALE</b><br/><b>VIA PRIMA STRADA n. 45 (p. 2°) – PADOVA (PD)</b></p> |
|---|

**PREMESSE**

La società NICE FOOTWEAR SPA di via Monte Napoleone 18 Milano con p.iva 04549770966, in qualità di società locataria, ha incaricato esperto per la **relazione di stima locativa-immobiliare** il sottoscritto **Simonini Fulvio**, nato a Passirano (BS) il 29/03/1961, iscritto all'albo degli agenti immobiliari di Padova (PD), disponendo il sopralluogo degli immobili per i rilievi di rito e la formulazione degli estimi immobiliari; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come consulente estimativo.

\*\*\*

**UBICAZIONE**

Si tratta di **un capannone industriale a destinazione produttiva/direzionale**, su lotto di terreno indipendente, in VIA PRIMA STRADA n. 45 – PADOVA (PD), zona industriale ovest, a circa 5,5 km dal centro dal centro storico.

L'immobile è situato su trova su strada principale, via Prima Strada, ovvero fronte strada al civico 45 e si accede da due accessi (pedonale e carraio).

Nel raggio di 500 metri nel quartiere, sono ubicati negozi commerciali e servizi di prima necessità, autobus di linea interurbana, parcheggi, farmacia, ufficio postale e scuole dell'obbligo. L'ospedale civile più vicino si trova a Padova a circa 4 km. L'immobile si trova quindi in zona industriale ovest della Città di Padova. Inoltre è situato nei pressi di un importante nodo autostradale (ingresso Padova Est).

\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

Si tratta di un capannone cielo-terra adibito ad uffici, locali accessori e servizi al piano secondo (catastale) così censito al N.C.E.U. **Foglio 78 Particella 164 sub. 1**, facente parte di un capannone intero ultimato nel 2015.

L'edificio è distinto in due porzioni nonché piano terra, misura circa 1.600,00 mq lordi e piano ammezzato (92,00 mq) e secondo della misura di 1.600 mq.

### **DATI CATASTALI:**

**Catasto Terreni:** Comune di **PADOVA**

– Ente Urbano: fg. 78 mapp. 164 di ha are ca 1 24 66;

**Catasto dei Fabbricati:** Comune di **PADOVA**

– Fg. 78 partic. 164 sub. 1 z.c. 2 cat. D/8 Rendita Euro 37.826,00;

**Intestato a:**

**NICE COMPANY S.R.L.** Sede in VICENZA (VI) 04360640249 per proprietà 1/1.

\*\*\*

Le **planimetrie catastali sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

\*\*\*

### **DATI EDILIZIO-URBANISTICI:**

L'edificio è stato edificato con permesso di costruire n. 1536/13 rilasciato in data 21 giugno 2013, per procedere ai lavori di realizzazione di un edificio a uso produttivo a due piani, previa demolizione dell'esistente in ampliamento dell'attività in essere (abitabilità del 1971) e successiva D.I.A. n. 7834 del 17 dicembre 2013, per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 1536/13; SCIA n. 7509 del 28 novembre 2014, per manutenzione straordinaria.

Inoltre è stata presentata dichiarazione di fine lavori ed attestazione di agibilità in data 12 maggio 2015.

**VERIFICA DELL'USO DEL BENE:**

L'immobile risulta locato al piano terra e soppalco (primo) dalla società FAVARO MANIFATTURA CALZATURIERA SRL e al piano secondo dalla società NICE FOOTWEAR SPA.

\*\*\*

**PROVENIENZA DEI BENI:**

Atto del 01/12/2021 Pubblico ufficiale CARRARETTO PAOLO Sede CITTADILLA (PD) Repertorio n. 39472 - VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 34539.1/2021 Reparto PI di PADOVA in atti dal 07/12/2021.

\*\*\*

**DATI METRICI LORDI COMMERCIALI:**

Ho effettuato un rilievo all'interno ed esterno degli immobili al fine di calcolare preliminarmente le metrature nette e lorde dei vani oggetto di stima:

Produttivo p. terra (h. 6.20 mt) mq 1.600,00 x coeff. 100% = mq 1.600,00

Locali accessori produttivi p. ammezzato (h. 2.40 mt) mq 92,00 x coeff. 80%= mq 80,00

Direzionale p. secondo (h. 3.00 mt) mq 1.600,00 x coeff. 100% = mq 1.600,00

**VALUTAZIONE CONGRUITA' LOCATIVA:**

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il **criterio di stima comparativo**. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di Padova e Provincia, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI & Borsino)**.


**Simonini Fulvio**  
**STUDIO HOME IMMOBILIARE**

Tenuto conto delle valutazioni su espresse, della normale commerciabilità degli immobili nonché dei valori OMI e Borsino di locazione che variano da € 4,40 a € 5,50 nonché da un'attenta indagine sulle principali transazioni effettuate su immobili simili nell'ultimo periodo, **si dichiara che il più probabile valore congruo complessivo di mercato di locazione** è pari a **€/mq 5,50** per la società FAVARO MANIFATTURA CALZATURIERA SRL.

**Tabelle di riferimenti OMI e BORSINO**

| Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, ZIP |                    |                                |     |                  |
|--|--------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Tipologia                                    | Stato conservativo | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/M) |
|  |                    | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali                        | NORMALE            | 4                              | 5   | L                |
| Capannoni tipici                             | NORMALE            | 4,4                            | 5,5 | L                |

| Zone Periferiche        | Valore M <sup>2</sup> | Affitto | Vendita |
|-------------------------|-----------------------|---------|---------|
| ● Zona Industriale, Zip |                       | € 6,52  | € 1.259 |



\*\*\*

Mentre tenuto conto delle valutazioni su espresse, della normale commerciabilità degli immobili, nonché dei valori OMI e Borsino di locazione che variano da € 7,50 a € 10,60, e da attenta indagine sulle principali transazioni effettuate su immobili simili, nell'ultimo periodo, **si dichiara che il più probabile valore congruo complessivo di mercato di locazione** è pari a **€/mq 9,50** per la società NICE FOOTWEAR SPA




Tabelle di riferimenti OMI e BORSINO

Anno 2021 - Semestre 1  
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                            | Max  |                  |
| Uffici    | Scadente           |                                |      |                  |
| Uffici    | Ottimo             | 7,5                            | 10,6 | L                |
| Uffici    | NORMALE            | 5,3                            | 7,6  | L                |

| Zone Centrali   | Valore M <sup>2</sup> | Affitto | Vendita |
|---|-----------------------|---------|---------|
| <input checked="" type="radio"/> Zona Direzionale Padovauno |                       | € 8,38  | € 1.323 |



CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso si attesta la **congruità** della locazione per la società FAVARO MANIFATTURA CALZATURIERA SRL in euro 5,50 al mq mentre per la società NICE FOOTWEAR SPA in euro 9,50 al mq.

Padova, 07 Febbraio 2022

In fede

STUDIO HOME IMMOBILIARE s.r.l.  
di Scanferla Cinzia & C.  
Tel./Fax: 049 8364792

*Allegati:*

- *visura catastale;*
- *estratto di mappa;*
- *planimetria catastale.*

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2022

Data: 03/02/2022 Ora: 14.28.23 Segue  
 Visura n.: T267236 Pag: 1

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di PADOVA (Codice:G224)<br>Provincia di PADOVA |
| Catasto Fabbricati   | Foglio: 78 Particella: 164 Sub.: 1                    |

**INTESTATO**

|   |  |              |                   |
|---|--|--------------|-------------------|
| 1 | NICE COMPANY S.R.L. Sede in VICENZA (VI) | 04360640249* | (1) Proprietà 1/1 |
|---|--|--------------|-------------------|

**Unità immobiliare dal 28/09/2015**

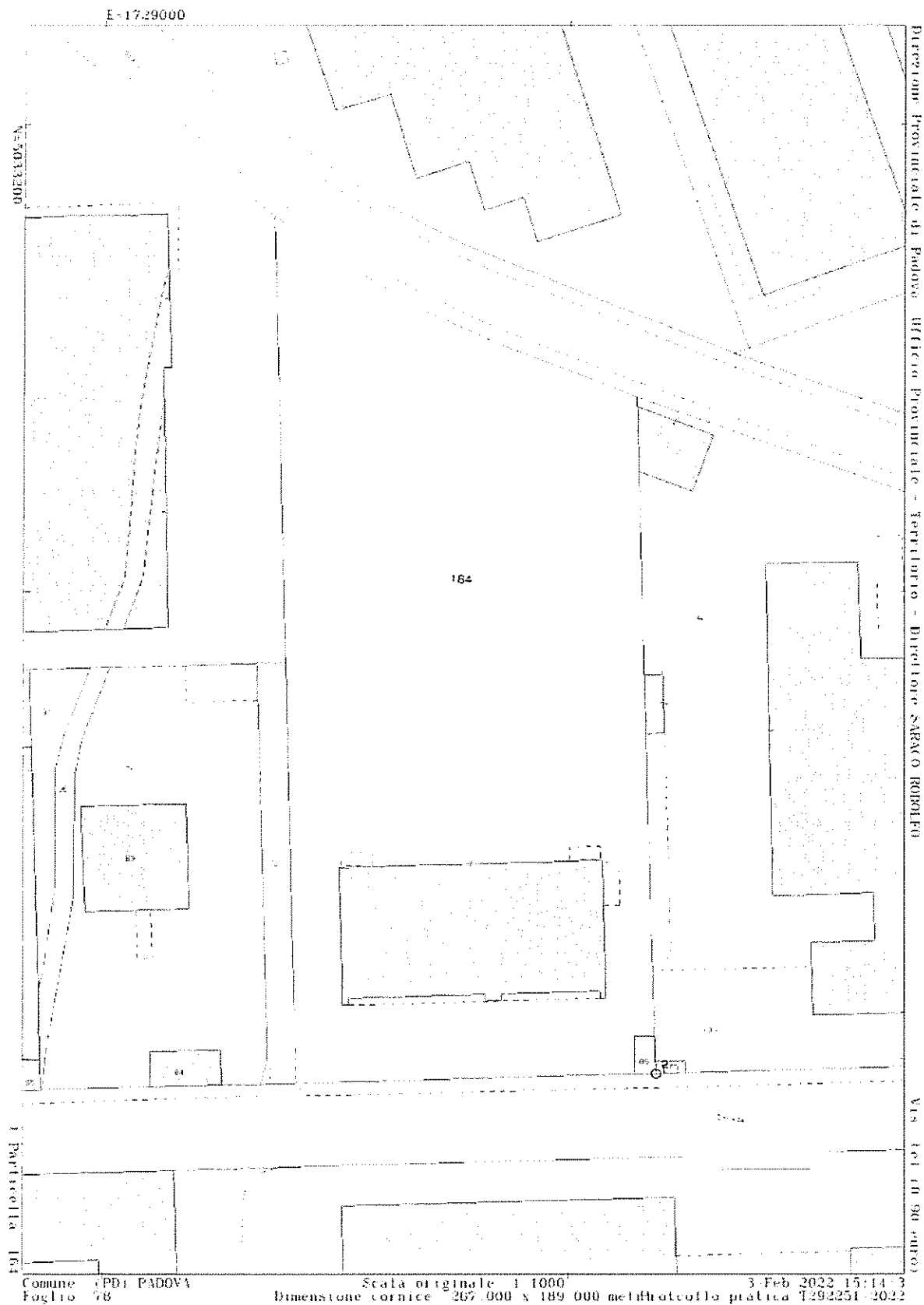
| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                      |                |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------------|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale | Rendita        |
| 1  |                     | 78     | 164        | 1   | 2                   |            | D/8       |        |                   |                      | Euro 37.826,00 |
| Indirizzo: VIA PRIMA STRADA n. 45 Piano T-1 - 2                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                |
| Nota: No officia   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                |
| Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94) Mod.58 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                |

**Mappati Terreni Correlati**  
 Codice Comune G224 - Foglio 78 - Particella 164

**Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2014**

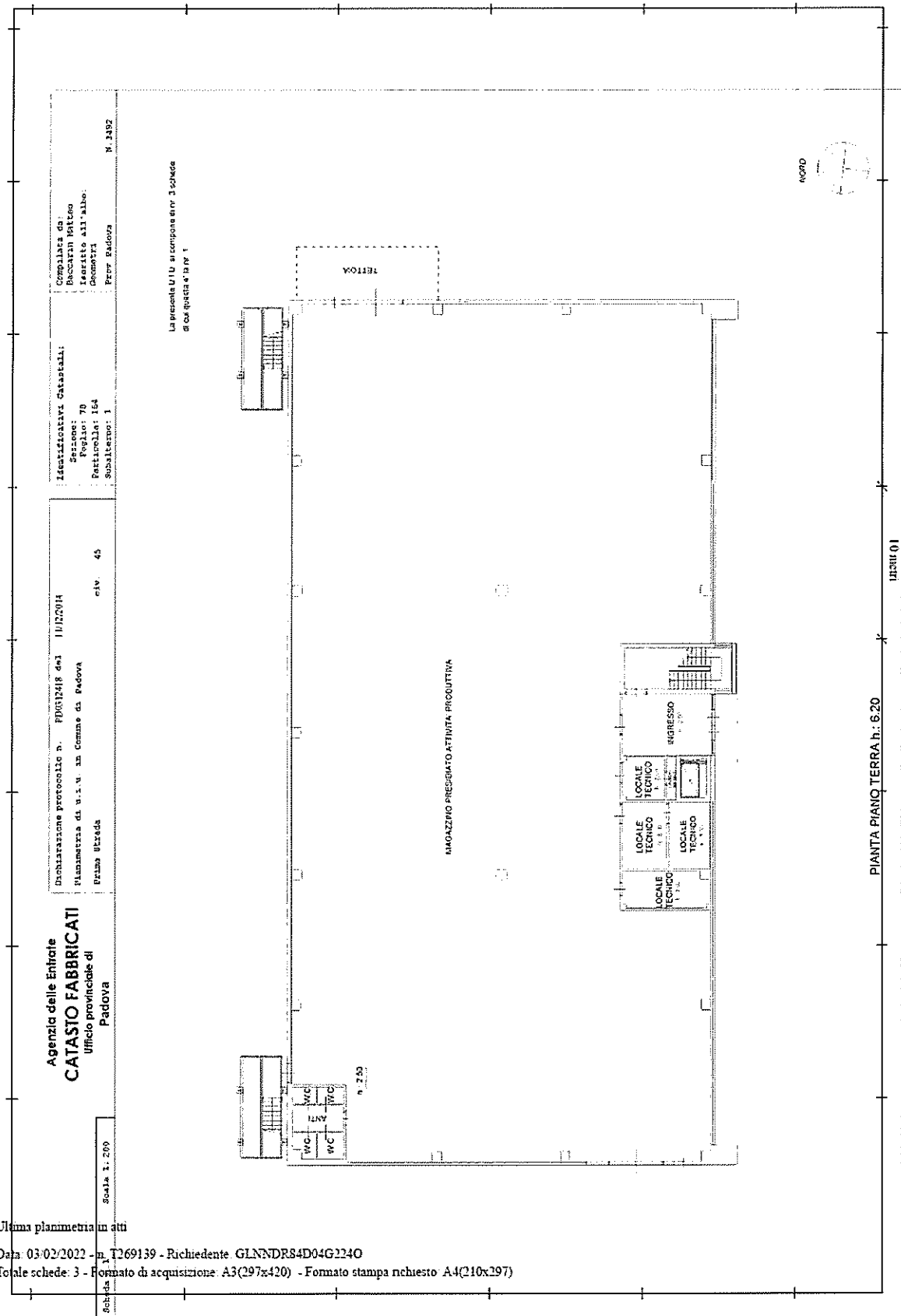
| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                      |                |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------------|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale | Rendita        |
| 1  |                     | 78     | 164        | 1   | 2                   |            | D/8       |        |                   |                      | Euro 37.826,00 |
| Indirizzo: VIA PRIMA STRADA n. 45 Piano T-1 - 2                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                |
| Nota: No officia   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                |
| Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Mod.58 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                |

**Simonini Fulvio**  
**STUDIO HOME IMMOBILIARE**



Simonini Fulvio  
STUDIO HOME IMMOBILIARE

Data: 03/02/2022 - n. T269139 - Richiedente GLNNDRS4D04G2240



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0012418 del 11/12/2014  
 Mappatura di n. n. n. da Comune di Padova  
 Prima strada civ. 45

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 70  
 Particella: 164  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Saccharin Mitico  
 Esarotto all'albo:  
 Genovra  
 Ferr Radova N. 1492

La presente U.T.U. si compone di n. 3 schede  
 di cui questa è la n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra h.: 6/20  
 L. 01/01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 3/02/2022 - Comune di Padova (02/24) - Foglio 78 - Particella 164 - Subalterno 1

VIA PRIMA STRADA n. 45 Piano 1-1 - 2

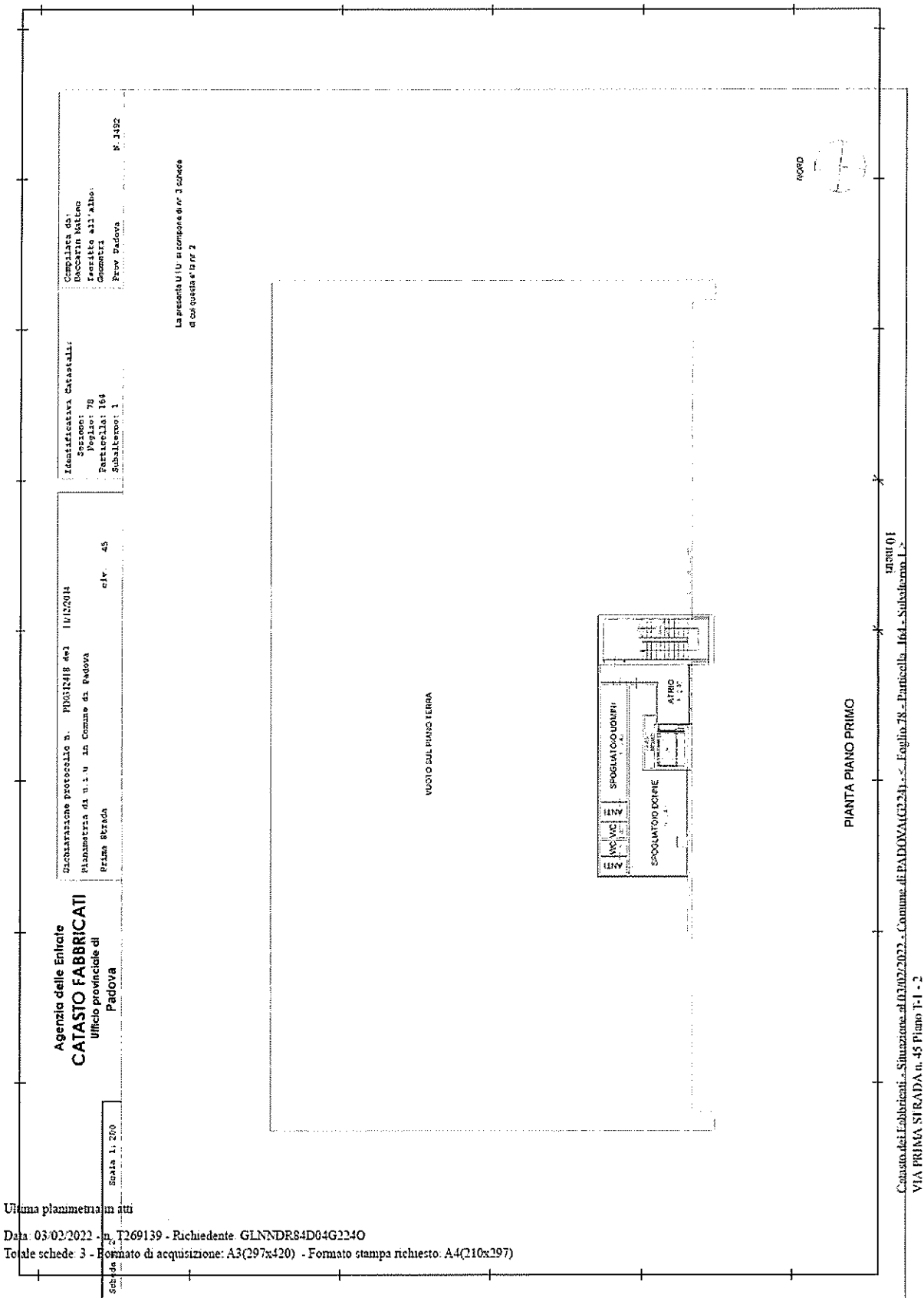
Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2022 - n. T269139 - Richiedente GLNNDRS4D04G2240

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

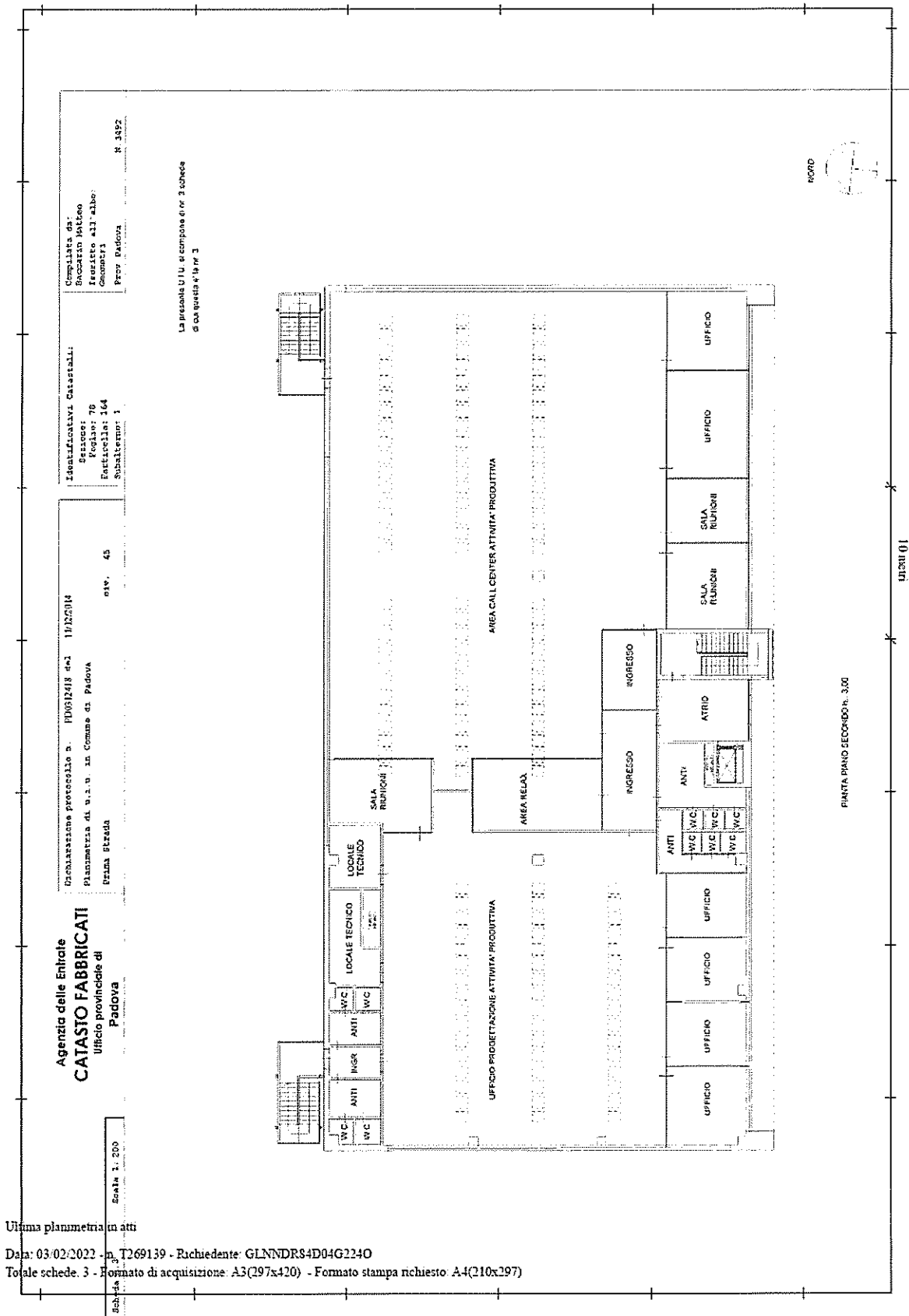
Simonini Fulvio  
STUDIO HOME IMMOBILIARE

Data: 03/02/2022 - n. T269139 - Richiedente: GLNNDRS4D04G2240



Simonini Fulvio  
STUDIO HOME IMMOBILIARE

Data: 03/02/2022 - n. T269139 - Richiedente: GLNNDRS4D04G2240



Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2022 - n. T269139 - Richiedente: GLNNDRS4D04G2240

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fine Comunicato n.2245-5

Numero di Pagine: 31