



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

redatto ai sensi dell'articolo 7 della Procedura in materia di operazioni con parti correlate di Esprinet S.p.A. e dell'art. 5 del Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato,

inerente

(i) la risoluzione di tutti i contratti di locazione attualmente in essere tra Esprinet S.p.A., da un lato, e M.B. Immobiliare S.r.l. ("M.B.") e Immobiliare Selene S.r.l. ("Selene"), dall'altro, rispettivamente aventi ad oggetto i complessi immobiliari siti in Cavenago e in Cambiago;

(ii) la stipula di: (a) un nuovo contratto di locazione tra Esprinet S.p.A. e M.B., avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cavenago e di proprietà di M.B., e (b) un nuovo contratto di locazione tra Esprinet S.p.A. e Selene avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cambiago e di proprietà di Selene, entrambi con decorrenza dal 1 gennaio 2019.

VIMERCATE (MB), 19 SETTEMBRE 2018

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede amministrativa di ESPRINET S.p.A. in Vimercate (MB), Via Energy Park, n. 20, sul sito internet di ESPRINET S.p.A. www.esprinet.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com)

Esprinet S.p.A.

Partita Iva: IT 02999990969

Registro Imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi e Codice fiscale: 05091320159 R.E.A. MB-1158694

Sede Legale e Amministrativa in Via Energy Park n. 20 - 20871 Vimercate (MB)

www.esprinet.com - info@esprinet.com

PREMESSA

Il presente documento informativo (il "**Documento Informativo**") è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione di Esprinet S.p.A. ("**Esprinet**" o "**Società**" o "**Emittente**") in ottemperanza alle previsioni dell'art. 7 della Procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata da Esprinet (la "**Procedura Parti Correlate**") e dell'art. 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato (il "**Regolamento Parti Correlate**"), al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale di un'operazione immobiliare consistente complessivamente in un riassetto dell'impianto contrattuale inerente i rapporti di locazione tra la Società e rispettivamente M.B. e Selene. Tale operazione immobiliare consiste, in particolare:

- (i) nella risoluzione di tutti i contratti di locazione attualmente in essere tra Esprinet, da un lato, e M.B. e Selene, dall'altro, rispettivamente aventi ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cavenago e il complesso immobiliare sito in Cambiago;
- (ii) la stipula di: (a) un nuovo contratto di locazione tra Esprinet e M.B., avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cavenago e di proprietà di M.B., e (b) un nuovo contratto di locazione tra Esprinet e Selene avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cambiago e di proprietà di Selene, entrambi con decorrenza dal 1 gennaio 2019.

(Le operazioni di cui ai precedenti punti (i) e (ii) congiuntamente l' "**Operazione**").

Sia M.B. sia Selene, controparti dell'Operazione, sono classificate quali "parti correlate" di Esprinet ed inserite all'interno del database della Società alimentato e aggiornato dal Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari ai sensi della Procedura Parti Correlate adottata da Esprinet. Pertanto, l'Operazione costituisce una "operazione con parte correlata" ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura Parti Correlate. Per maggiori informazioni sulla natura della correlazione si rinvia ai successivi Paragrafi 1 e 2.2 del Documento Informativo.

L'Operazione è stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Esprinet in data 19 settembre 2018, previa acquisizione del motivato parere favorevole del comitato controllo e rischi con funzione di comitato parti correlate (il "**Comitato Parti Correlate**") ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. a) del Regolamento Parti Correlate e dell'art. 4, lett. g) della Procedura Parti Correlate.

Il Consiglio di Amministrazione di Esprinet ritiene che l'Operazione sia nell'interesse della Società, che la stessa non comporti pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione esistente tra i contraenti in quanto parti correlate.

Questo in quanto:

- dal punto di vista imprenditoriale, l'Operazione presenta i vantaggi descritti nel Paragrafo 2.3 del presente Documento Informativo;
- dal punto di vista economico, l'Operazione si presenta vantaggiosa per la Società per le ragioni illustrate ai Paragrafi 2.4 e 2.5 del presente Documento Informativo;
- dal punto di vista procedurale, sono stati attivati tutti i presidi necessari al fine di rendere sostanzialmente neutro l'effetto della correlazione esistente tra le parti contraenti. In particolare:
 - (i) la Società ha applicato all'Operazione la disciplina in materia di operazioni con parti correlate prevista dalla Procedura Parti Correlate e dal Regolamento Parti Correlate;

- (ii) i componenti del Comitato Parti Correlate sono stati coinvolti nelle trattative e nelle attività istruttorie concernenti l'Operazione;
- (iii) il Comitato Parti Correlate ha conferito all'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. (l'"**Esperto**") l'incarico di supportarlo nelle proprie valutazioni con riferimento all'Operazione;
- (iv) l'Operazione è stata preliminarmente esaminata e discussa dal Comitato Parti Correlate, il quale al termine di un articolato processo di valutazione ha espresso il proprio motivato parere favorevole in data 11 settembre 2018; e
- (vi) il Consiglio di Amministrazione di Esprinet ha approvato l'Operazione nel corso della riunione del 19 settembre 2018 (cfr. successivo Paragrafo 2.8 del presente Documento Informativo).

Il presente Documento Informativo è stato depositato presso la sede sociale e presso la sede amministrativa nei termini di legge, con le modalità indicate nella Parte III, Titolo II, Capo I, del Regolamento Consob 11971/1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**"). Copia del Documento Informativo è inoltre reperibile nella sezione *Investor Relations/ Governance/Operazioni con Parti Correlate* del sito internet di Esprinet www.esprinet.com nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato *eMarket Storage* (www.emarketstorage.com).

INDICE

1. AVVERTENZE	5
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	5
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	5
2.2. Parti correlate coinvolte nell'Operazione	6
2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione	7
2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo	7
2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	7
2.6. Impatto sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate	9
2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'Emittente nell'Operazione	9
2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione	10
ALLEGATO 1	
Parere del comitato parti correlate	11
ALLEGATO 2	
Perizie di Duff & Phelps REAG S.p.A.	15

1. AVVERTENZE

L'Operazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli, in proprio e unitamente ad alcuni familiari, detengono indirettamente una partecipazione complessivamente pari al 60% del capitale sociale di Selene e al 100% del capitale sociale di M.B.

A tal riguardo si segnala che in data 19 settembre 2018, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli, ai sensi dell'art. 2391 c.c., hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

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

In data 26 giugno e 10 luglio 2018 la Società ha ricevuto un'offerta da parte dell'amministratore unico delle società M.B. e Selene avente ad oggetto il riassetto dell'impianto contrattuale inerente i rapporti di locazione tra la Società (il "Conduttore") e, rispettivamente, M.B. e Selene (ciascuna, il "Locatore").

In particolare, l'Operazione prevede: (i) la risoluzione dei n. 3 contratti attualmente in essere tra M.B. ed Esprinet per il polo logistico di Cavenago e la stipula di un nuovo contratto di locazione, comprendente anche il soppalco precedentemente locato ad un soggetto terzo, con durata di dieci anni più sei, per un canone annuo complessivo pari a circa Euro 3.700.000 per una superficie totale concessa in locazione pari a 68.854 mq; (ii) la risoluzione del contratto attualmente in essere tra Selene ed Esprinet per il sito di Cambiagio e la stipula di un nuovo contratto di locazione con durata di dieci anni più sei, per un canone annuo complessivo di circa Euro 1.400.000 (rispetto ad Euro 1.470.770 di cui al precedente contratto) per una superficie totale concessa in locazione pari a 24.058 mq.

In tal modo, ossia tramite il prolungamento della data di scadenza di entrambi i contratti, la Società ritiene di avere maggiore contezza dei prezzi e della disponibilità degli immobili per un periodo esteso fino al 2028 rispetto all'attuale scadenza del 2022, in un attuale mercato degli immobili logistici in forte tensione a seguito della diffusione delle logistiche di vendita on-line.

Si riportano di seguito le principali previsioni contrattuali dei contratti di locazione oggetto dell'Operazione:

Canone

Per il contratto di locazione sottoscritto tra la Società ed M.B., il canone annuo è stato fissato in Euro 3.700.000, oltre IVA, per una superficie totale concessa in locazione pari a 68.854 mq, in luogo di complessivi Euro 3.394.000 di cui ai contratti originari anche in ragione dell'inclusione nel nuovo contratto di locazione di un soppalco precedentemente locato ad un soggetto terzo.

Per il contratto di locazione sottoscritto tra la Società e Selene, il canone annuo è stato fissato in Euro 1.400.000, oltre IVA, per una superficie totale concessa in locazione pari a 24.058 mq, in luogo di Euro 1.470.770 di cui al contratto originario. I canoni saranno da corrispondere in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di uguale importo scadenti il giorno 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio, e 1 ottobre di ogni anno.

A decorrere dal termine del primo anno delle locazioni, il canone di locazione come sopra concordato verrà aggiornato annualmente, sulla base del 75% della variazione relativa all'anno precedente dell'indice ISTAT "prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati".

Durata e rinnovo

La durata è fissata in anni 10 (dieci) con decorrenza dal 1° gennaio 2019 e termine al 31 dicembre 2028.

Alla scadenza, i contratti di locazione si rinnoveranno tacitamente agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra parte con preavviso di mesi 12 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in linea con quanto previsto nei contratti originari.

Recesso

È esclusa la possibilità di recesso anticipato nei primi 10 (dieci) anni da parte del conduttore. A decorrere dall'undicesimo anno di locazione, il conduttore avrà diritto di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 27.12.1978, n. 392.

Risoluzione

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, consentirà al locatore di dichiarare la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore e domandare il conseguente risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile; ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva espressa, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% all'EURIBOR due mesi.

Responsabilità verso terzi

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno diretto ed indiretto causato da fatto doloso o colposo del conduttore o di terzi che abbiano accesso alle unità immobiliari, compresi i furti e manomissioni con o senza scasso, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, dell'energia elettrica o per la mancata fornitura di qualsiasi servizio (purché non imputabili al locatore). Il conduttore terrà comunque sollevato ed indenne il locatore da qualsiasi pretesa che venisse formulata nei suoi confronti da aventi causa del conduttore medesimo.

Polizza assicurativa

Il conduttore si obbliga a stipulare per tutta la durata della locazione, a propria cura e spese, una polizza assicurativa di massimale adeguato con primaria compagnia di assicurazione "all risk".

Il conduttore si obbliga, a sue cure e spese, a stipulare con primaria compagnia a favore del locatore polizze assicurative contro i rischi della responsabilità civile per danni alle persone e alle cose, con massimali non inferiori a euro 10.000.000,00.

Spese e manutenzione

Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, e le spese di ordinaria manutenzione, sono a carico del conduttore, così come ogni altra relativa agli impianti ed ai servizi; il locatore si sostituirà al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro i 30 giorni dell'avvenuta riparazione.

2.2. Parti correlate coinvolte nell'Operazione

L'Operazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli, in proprio e unitamente ad alcuni familiari,

detengono indirettamente una partecipazione complessivamente pari al 60% del capitale sociale di Selene e al 100% del capitale sociale di M.B.

A tal riguardo si segnala che in data 19 settembre 2018, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli, ai sensi dell'art. 2391 c.c., hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione

Le valutazioni del Consiglio di Amministrazione in ordine alle motivazioni economiche e finanziarie e alla convenienza dell'Operazione sono state effettuate, *in primis*, tenendo in considerazione la strategia del Gruppo volta alla focalizzazione sull'attività operativa, anche in un'ottica di previsione dei futuri *trend* di vendita. Infatti, l'Operazione consentirebbe alla Società di garantire i prezzi e la disponibilità degli immobili per un periodo esteso fino al 2028 rispetto all'attuale scadenza del 2022 in un attuale mercato degli immobili logistici in forte tensione a seguito della diffusione delle logistiche di vendita on-line oltre che assicurare gli investimenti massivi in formazione effettuati negli anni sul personale che si perderebbe in caso di trasloco lontano dalla zona attuale.

Inoltre, per quanto riguarda il polo logistico di Cavenago, verrebbero assicurati gli ultimi 8.000 mq, circa, di soppalco nell'area di Cavenago fronte autostrada, che, in linea con i programmi di espansione della Società, consentirebbero di:

- chiudere gli spazi attualmente locati temporaneamente;
- ottenere un buffer di spazi per la crescita dei prossimi anni anche del business di magazzino conto terzi sempre più richiesto;
- ottenere un buffer di spazi per la crescita di merceologico voluminoso; e
- ridurre i problemi di sicurezza connessi con la convivenza con un altro inquilino nel complesso di Cavenago fronte autostrada.

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo

Con riferimento ad entrambi i siti, il corrispettivo dei contratti di locazione è stato determinato sulla base del precedente canone di locazione e nell'ambito delle negoziazioni tra le parti.

Con riferimento al polo logistico di Cavenago, il corrispettivo annuo per la locazione è stato concordato tra le parti in Euro 3.700.000.

Con riferimento al sito di Cambiagio, il corrispettivo annuo per la locazione è stato concordato tra le parti in Euro 1.400.000.

Tali corrispettivi sono stati valutati nell'ambito delle analisi effettuate dall'Esperto, il quale ha attestato, nelle relazioni consegnate alla Società in data 6 settembre 2018 (ed allegate al presente Documento Informativo) che il canone di locazione concordato risulta congruo rispetto al canone di locazione di mercato in quanto lo scostamento rispetto a quest'ultimo risulta pari al +3,7% e al +2,8% rispettivamente per il sito di Cambiagio e per il polo logistico di Cavenago. Inoltre l'Esperto ha attestato l'assenza di particolari clausole difformi dai contratti standard utilizzati per le locazioni di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

L'esecuzione dell'Operazione, decorrente dal 1° gennaio 2019, è suscettibile di produrre un impatto a far data dall'esercizio 2019 e successivi.

Dal 1° gennaio 2019 entrerà in vigore il nuovo principio contabile IFRS 16 secondo il quale i contratti oggetto dell'Operazione saranno trattati in modo simile ai leasing finanziari.

Nel seguito si riportano i principali effetti dell'Operazione sulla base dell'IFRS 16:

- a) il 1° gennaio 2019 la Società rileverà nello stato patrimoniale (i) una passività finanziaria corrispondente al valore attuale dei canoni futuri (la "Passività per Locazione" o "Lease Liability") e (ii) un'attività di pari importo rappresentante il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (il "Diritto di Utilizzo dell'Attività" o "RoU - Right of Use Asset");
- b) nel corso del 2019 la Società rileverà a conto economico separatamente, (i) tra i costi operativi, le quote annuali di ammortamento di competenza dell'Attività sulla base della vita utile residua dell'attività stessa e, (ii) tra gli oneri finanziari, gli interessi passivi impliciti nella Passività per Locazione ridotta per effetto del progressivo pagamento dei canoni.

In estrema sintesi, per effetto dell'introduzione dell'IFRS 16 il costo di locazione non corrisponderà più, in ciascun esercizio, all'importo dei canoni di locazione ma sarà costituito dalla quota di ammortamento di competenza dei diritti di utilizzo dell'attività congiuntamente agli interessi passivi impliciti.

Per effetto dell'allungamento della durata delle locazioni – dal 2022 al 2028, salvo ulteriori proroghe – un ulteriore effetto economico sarebbe astrattamente legato al ricalcolo degli ammortamenti delle "Migliorie su beni di terzi" apportate in passato ai complessi immobiliari oggetto dell'Operazione (sulla base dei contratti, infatti, spetta al Conduttore il sostenimento delle spese per migliorie e manutenzioni straordinarie effettuate per le proprie esigenze imprenditoriali e tali spese, in ragione della loro utilità pluriennale, sono capitalizzate ed ammortizzate secondo la loro vita utile o, se minore, secondo la durata del contratto di affitto). In realtà, nel caso specifico la vita utile residua delle migliorie già contabilizzate è, per la maggior parte dei casi, inferiore alla durata dei contratti e pertanto esse seguiranno perlopiù il corrente piano di ammortamenti.

Si rammenta peraltro che, tenuto conto di quanto sopra e al di là della nuova rappresentazione contabile dell'Operazione – che peraltro avrebbe interessato i contratti di locazione anche in assenza dell'Operazione –, gli effetti economici e patrimoniali differenziali sono del tutto trascurabili se si eccettuano i nuovi lavori di miglioria la cui tempistica ed il cui controvalore sono ad oggi non del tutto definiti.

Si riporta di seguito una simulazione degli impatti patrimoniali, finanziari ed economici dell'Operazione nell'esercizio 2019, espressi in milioni di euro, derivanti, sulla base delle migliori stime del management, dall'applicazione al 1° gennaio 2019 dell'IFRS 16.

Le ipotesi di lavoro adottate ai fini della simulazione sono le seguenti:

- durata: 16 anni (i.e. la durata contrattuale tenuto conto del divieto di recesso nei primi 10 anni da parte del Conduttore e della possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni);
- tasso di attualizzazione dei canoni futuri stimato pari al costo incrementale del debito per durata finanziaria analoga a quella del contratto di locazione;
- indice di rivalutazione ISTAT pari all' 1,5% per l'intera durata dell'Operazione (i.e. il 75% del tasso di inflazione "target" BCE pari al 2%);
- non considerati gli effetti sugli ammortamenti derivanti dalla modifica nella vita utile delle "Migliorie su beni di terzi" connesse ai contratti in oggetto;
- impatti esposti al lordo degli effetti fiscali.

Effetti economici

	01/01/2019	31/12/2019
Ricavi totali	0,0	0,0
Costo del venduto	0,0	0,0
Margine commerciale lordo	0,0	0,0
SG&A	0,0	(4,6)
Utile operativo (EBIT)	0,0	(4,6)
(Oneri) proventi finanziari	0,0	(1,9)
Risultato prima delle imposte	0,0	(6,5)

Effetti patrimoniali e finanziari

	01/01/2019	31/12/2019
Capitale immobilizzato	73,6	69,0
Capitale circ. comm. netto	0,0	0,0
Altre attività/passività correnti	0,0	0,0
Altre attività/passività non corr.	0,0	0,0
Totale Impieghi	73,6	69,0
Debiti finanziari correnti netti	0,0	5,1
Debiti finanziari non correnti		
Debiti finanziari leasing IFRS 16	73,6	70,4
Debiti finanziari netti	73,6	75,5
Patrimonio netto		(6,5)
Totale Fonti	73,6	69,0

2.6. Impatto sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate

L'Operazione non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori di Esprinet e/o di società da questa controllate.

2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'Emittente nell'Operazione

L'Operazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli, in proprio e unitamente ad alcuni familiari, detengono indirettamente una partecipazione complessivamente pari al 60% del capitale sociale di Selene e al 100% del capitale sociale di M.B.

A tal riguardo si segnala che in data 19 settembre 2018, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli, ai sensi dell'art. 2391 c.c., hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione.

2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione

In data 27 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato, tra l'altro, di incaricare il Comitato Parti Correlate ad effettuare le proprie valutazioni sull'Operazione ai fini dell'emissione del proprio motivato parere in merito all'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

A far data dal 26 luglio 2018 il Comitato Parti Correlate, con il supporto delle strutture societarie incaricate, ha iniziato i propri lavori e approfondimenti volti all'emissione del proprio parere in materia. In particolare, il Comitato Parti Correlate ha attribuito al Presidente Prof. Mario Massari l'incarico di partecipare alla fase delle trattative e dell'istruttoria dell'Operazione, in qualità di amministratore indipendente non correlato.

In data 27 luglio 2018 è stato conferito mandato da parte del Comitato Parti Correlate all'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. al fine di supportare lo stesso Comitato nelle proprie valutazioni, con particolare riferimento alle condizioni economiche e contrattuali dell'Operazione.

In data 11 settembre 2018 il Comitato Parti Correlate ha espresso il proprio parere favorevole in merito all'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni della stessa. Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, copia del parere favorevole espresso dal Comitato Parti Correlate è allegata al presente Documento Informativo.

Nella stessa data, il Consiglio di Amministrazione ha discusso i termini contrattuali dei contratti di locazione e rinviato l'approvazione dell'Operazione ad una successiva riunione.

Conseguentemente, in data 19 settembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato all'unanimità sul compimento dell'Operazione. Nella medesima occasione i consiglieri Maurizio Rota, Marco Monti e Tommaso Stefanelli hanno dichiarato, ai sensi dell'art. 2391 c.c., il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione, in considerazione della propria partecipazione nell'azionista di controllo di M.B. e Selene.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento il parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e le relazioni dell'Esperto sono riportati in appendice al presente Documento Informativo e sono disponibili sul sito *internet* della Società www.esprinet.com.

Vimercate, 19 settembre 2018

ALLEGATO 1

PARERE DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI

In funzione di Comitato Indipendente per le operazioni con Parti Correlate

in relazione

(i) alla risoluzione di tutti i contratti di locazione attualmente in essere tra Esprinet S.p.A., da un lato, e M.B. Immobiliare S.r.l. ("M.B.") e Immobiliare Selene S.r.l. ("Selene"), dall'altro, rispettivamente aventi ad oggetto i complessi immobiliari siti in Cavenago e in Cambiago;
(ii) alla stipula di: (a) un nuovo contratto di locazione tra Esprinet S.p.A. e M.B., avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cavenago e di proprietà di M.B., e (b) un nuovo contratto di locazione tra Esprinet S.p.A. e Selene avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cambiago e di proprietà di Selene, entrambi con decorrenza dal 1 gennaio 2019.

In data 27 giugno 2018 Esprinet S.p.A. (la "Società" o "Esprinet") ha coinvolto il Comitato Controllo e Rischi in funzione di Comitato Indipendente per le operazioni con parti correlate (il "Comitato") nelle negoziazioni in corso con le parti correlate M.B. Immobiliare S.r.l. ("MB") e Immobiliare Selene S.r.l. ("Selene") con riferimento all'operazione avente ad oggetto il riassetto dell'impianto contrattuale inerente i rapporti di locazione tra la Società, da un lato, e rispettivamente MB e Selene dall'altro (l'"Operazione").

Con riferimento ai principali termini e condizioni dell'Operazione la stessa concerne:

- la risoluzione dei n. 3 contratti attualmente in essere tra MB ed Esprinet per il polo logistico di Cavenago e la stipula di un nuovo contratto di locazione, comprendente anche il soppalco precedentemente locato ad un soggetto terzo, con durata di dieci anni più sei, per un canone annuo complessivo pari a circa Euro 3.700.000 per una superficie totale concessa in locazione pari a 68.854 mq; e
- la risoluzione del contratto attualmente in essere tra Selene ed Esprinet per il sito di Cambiago e la stipula di un nuovo contratto di locazione con durata di dieci anni più sei, per un canone annuo complessivo scontato a circa Euro 1.400.000 (rispetto ad Euro 1.470.770 di cui al precedente contratto) per una superficie totale concessa in locazione pari a 24.058 mq.

Entrambi i contratti di locazione prevedono una durata decennale, con decorrenza dal 1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2028, con esclusione - fermo restando quanto previsto all'art. 27, comma 8, della L. 27.12.1978, n. 392 - della possibilità di recesso anticipato al contratto di locazione nei primi dieci anni da parte del conduttore. Alla scadenza i contratti di locazione si rinnoveranno tacitamente agli stessi termini e condizioni, per un ulteriore periodo di anni 6, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra parte con preavviso di mesi 12 a

mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, come già previsto nei contratti originari.

Il canone annuo di locazione fissato rispettivamente in Euro 3.700.000 per il polo logistico di Cavenago in luogo di complessivi Euro 3.394.000 di cui ai contratti originari, in ragione dell'inclusione nel nuovo contratto di locazione di un soppalco precedentemente locato ad un soggetto terzo, ed Euro 1.400.000 per il sito di Cambiago in luogo di Euro 1.470.770 di cui al contratto originario, sarà da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di uguale importo scadenti il giorno 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio, e 1 ottobre di ogni anno.

L'operazione descritta si costituisce come una "operazione con parte correlata" ai sensi del Regolamento Consob Operazioni Parti Correlate n. 17221/2010 (il "Regolamento OPC") e della Procedura per la gestione ed approvazione delle operazioni con parti correlate adottata dalla Società (la "Procedura OPC") in quanto MB e Selene sono classificate quali "*Parti Correlate*" di Esprinet, ai sensi della Procedura OPC, nel *database* della Società alimentato e aggiornato dal Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari. Inoltre, l'Operazione si qualifica come operazione di maggiore rilevanza ai sensi della Procedura Parti Correlate nonché dell'Allegato 3 al Regolamento OPC, in quanto il controvalore economico complessivo della stessa supera le soglie di rilevanza rilevanti.

La Società ha pertanto attivato la procedura in materia di operazioni con parti correlate, coinvolgendo sin dall'inizio della fase delle trattative con le controparti codesto Comitato Parti Correlate, che a sua volta ha attribuito al Presidente Prof. Mario Massari l'incarico di partecipare alla fase delle trattative e dell'istruttoria dell'Operazione, in qualità di amministratore indipendente non correlato.

Il coinvolgimento del Comitato è stato in particolar modo garantito mediante idonei flussi informativi e supporti documentali, un'appropriate interlocazione con il *management* della Società nonché un sostanziale coinvolgimento nel corso della fase negoziale, al fine della valutazione dell'Operazione da parte del Comitato stesso.

Nella riunione tenutasi il 26 luglio 2018 il Comitato si è riservato di esprimere il proprio giudizio:

- a) sul punto che l'Operazione non sia, per i suoi contenuti, tale da offrire alle parti correlate M.B. Immobiliare e Immobiliare Selene benefici o utilità indebiti in quanto non giustificati da un prevalente interesse di Esprinet;
- b) sul punto che le condizioni contrattuali e le condizioni economiche dei nuovi contratti di locazione previsti nell'Operazione rispondano positivamente agli indispensabili requisiti di normalità per quanto riguarda le prime e di convenienza per Esprinet per quanto riguarda le seconde.

In tale prima riunione del 26 luglio 2018, codesto Comitato, dopo aver analizzato i termini preliminari dell'operazione nel suo complesso, ha conferito all'esperto indipendente Duff & Phelps REAG S.p.A. (l'“Esperto”) l'incarico di supportarlo nelle proprie valutazioni circa l'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In data 6 settembre 2018 l'Esperto ha poi consegnato al Comitato due relazioni nelle quali è evidenziato il risultato delle analisi dell'Esperto. Ai sensi di dette relazioni l'Esperto attesta che il canone di locazione concordato risulta congruo rispetto al canone di locazione di mercato in quanto lo scostamento rispetto a quest'ultimo risulta pari al +3,7% e al +2,8% rispettivamente per il sito di Cambiago e per il polo logistico di Cavenago nonché l'assenza di particolari clausole difformi dai contratti standard utilizzati per le locazioni di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

Con riferimento alle motivazioni economiche sottostanti l'Operazione consentirebbe alla Società di garantire i prezzi e la disponibilità degli immobili per un periodo esteso fino al 2028 rispetto all'attuale scadenza del 2022 in un attuale mercato degli immobili logistici in forte tensione a seguito della diffusione delle logistiche di vendita on-line. In tal modo, inoltre, verrebbero assicurati gli ultimi 8.000 mq, circa, di soppalco nell'area di Cavenago fronte autostrada in modo da: (i) chiudere gli spazi attualmente locati temporaneamente, (ii) ottenere un buffer di spazi per la crescita dei prossimi anni anche del business di magazzino conto terzi sempre più richiesto, (iii) ottenere un buffer di spazi per la crescita di merceologico voluminoso e (iv) ridurre i problemi di sicurezza connessi con la convivenza con un altro inquilino nel complesso di Cavenago fronte autostrada. Inoltre, ciò permetterebbe alla Società di poter assicurare gli investimenti massivi in formazione effettuati negli anni sul personale che, in caso di trasloco lontano dalla zona attuale, andrebbero persi.

Da tutto quanto sopra considerato emerge la possibilità di poter dare risposta positiva sulla chiara esistenza di un prevalente interesse di Esprinet alla chiusura dei contratti in corso ed alla stipula dei nuovi contratti con le Parti Correlate M.B. Immobiliare ed Immobiliare Selene, mentre la struttura ed i contenuti delle nuove pattuizioni non attribuiscono a queste ultime benefici o utilità indebiti.

Il Comitato ha dunque:

- preso atto delle valutazioni della Società;
- dato atto di aver potuto interloquire in maniera soddisfacente con il management della società e di essere stata sostanzialmente coinvolta nei successivi passi della fase negoziale relativa alla stipulazione dei due contratti di locazione in argomento

- preso atto delle valutazioni strategiche compiute dalla società sotto la sua responsabilità;
- preso atto delle valutazioni dell'Esperto;
- preso atto degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione;
- ritenuto che la stipulazione dei due nuovi contratti di locazione non evidenzia benefici o utilità indebiti per le controparti a fronte della giustificazione di un esistente interesse di Esprinet assolutamente prevalente;
- preso atto della convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni contrattuali previste relativamente all'operazione di stipulazione di nuovi contratti di locazione rispettivamente per gli immobili di proprietà di M.B. Immobiliare srl e per quelli di proprietà di Immobiliare Selene srl, nonché del prevalente interesse della Società alla stipulazione di tali nuovi contratti e conseguentemente esprime giudizio favorevole sul compimento dell'Operazione.

Firmato

Il Comitato per le operazioni con parti correlate

Vimercate, 11 settembre 2018

ALLEGATO 2

Perizie di Duff & Phelps REAG S.p.A.

ESPRINET S.p.A.

3 agosto 2018

CAMBIAGO (MI)
Viale Brianza 25



CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

ANALISI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Indice

01	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	9
02	DESCRIZIONE DEL BENE	13
03	CONSISTENZA EDILIZIA	33
04	SITUAZIONE URBANISTICA	35
05	SITUAZIONE LOCATIVA	40
06	IL MERCATO IMMOBILIARE	42
07	CRITERI DI VALUTAZIONE	63
08	CONSIDERAZIONI ANALITICHE	66
09	CONCLUSIONI	70

ALLEGATI:

- Mappe localizzative;
- Vista Aerea;
- Planimetrie;
- Fotografie;
- Tabella delle consistenze;
- Stralci ed estratti PGT;
- Tabella di costruzione del canone unitario;
- Tabella valutativa.

01 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di analisi è ubicato a Cambiago (MI) in Viale Brianza 25, in zona periferica a nord-ovest rispetto la centro cittadino.

Cambiago è un comune lombardo di circa 6.900 abitanti distante circa 30 km da Milano e circa 28 Km dalla città di Bergamo. Si sviluppa in territorio pianeggiante a ridosso della parte sud del tratto dell'autostrada A4 che collega Milano a Bergamo.

Urbanisticamente presenta due zone ben distinte separate dalla SP245 – Via delle Industrie a sud della quale la destinazione degli immobili è prevalentemente residenziale con alcuni negozi di vicinato, mentre a nord si sviluppa la zona artigianale-industriale. L'immobile oggetto di analisi è ubicato in prossimità del casello autostradale “Cavenago-Cambiago” ed è ben visibile dall'autostrada stessa.

L'economia della zona si basa prevalentemente sul settore artigianale-industriale ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi sia di piccole medie-dimensioni sia di realtà multinazionali.

La posizione del Comune, vicino alle principali infrastrutture su gomma, risulta essere molto strategica e ha permesso nel corso dell'ultimo secolo un importante sviluppo delle attività produttive e logistiche.

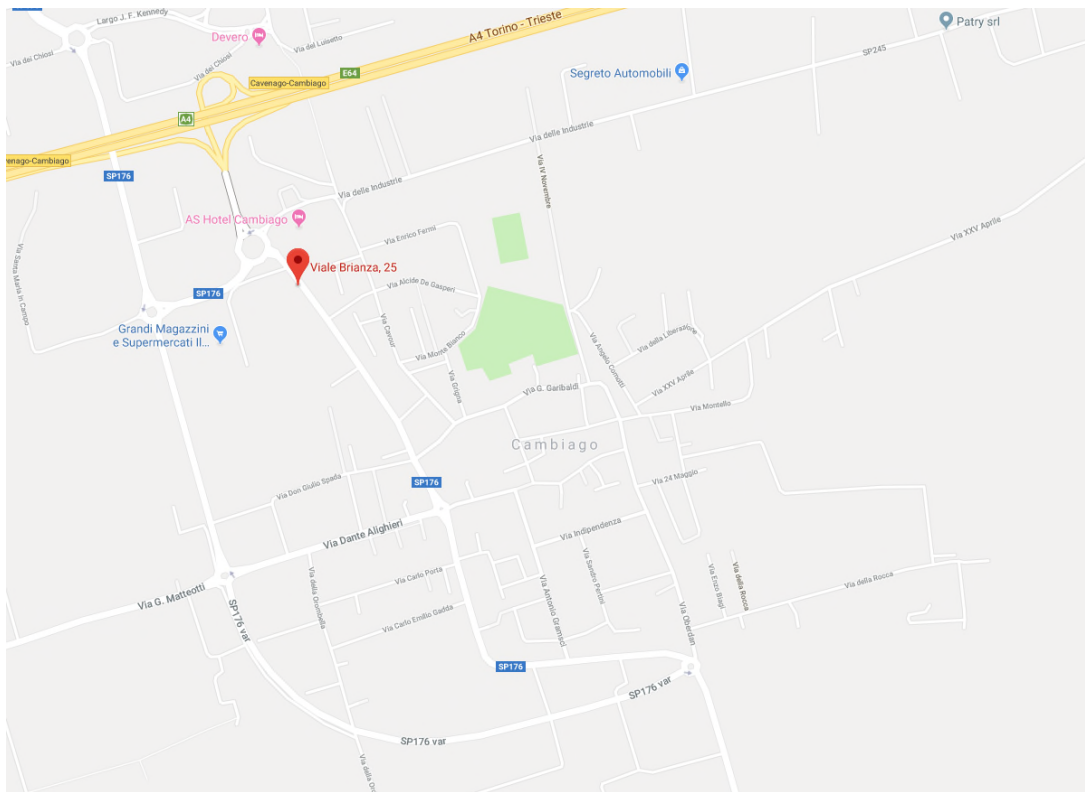
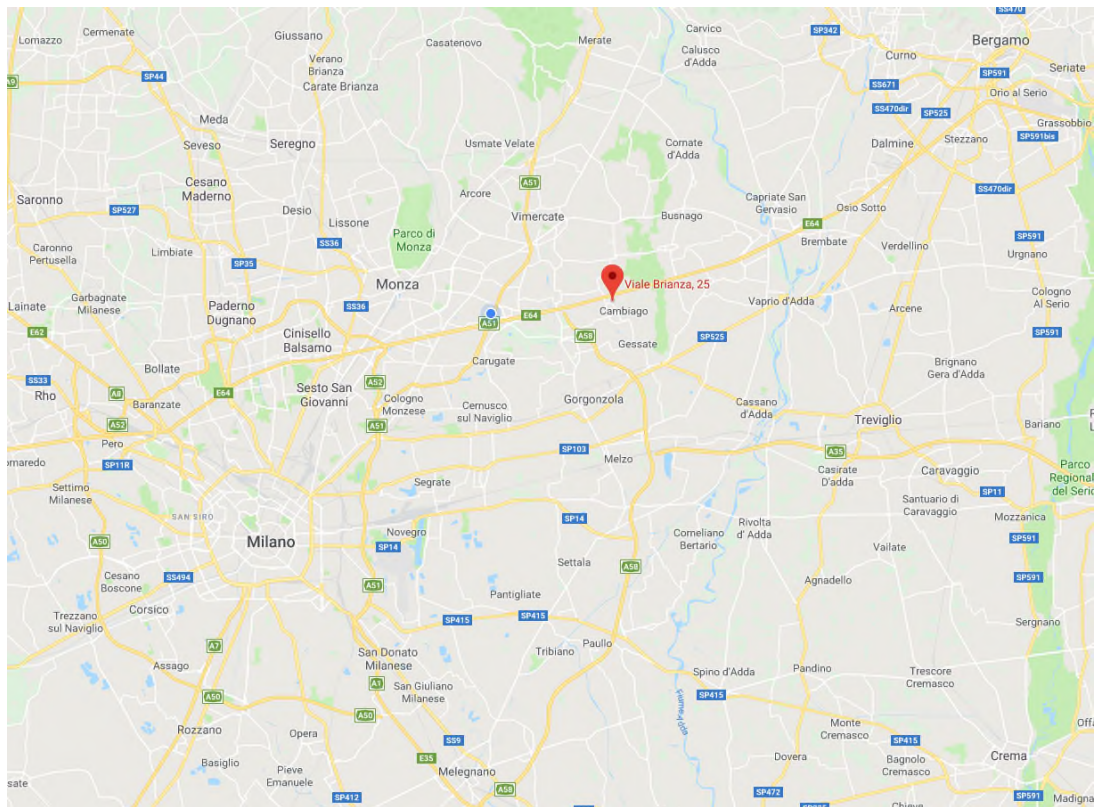
Il contesto urbano ove è inserito il cespite in esame è di tipo produttivo, caratterizzato prevalentemente da fabbricati industriali e artigianali (capannoni, magazzini, ecc.). La posizione è ottima: infatti, il casello autostradale “Cavenago – Cambiago” lungo l'autostrada A4 Torino – Milano – Trieste è distante circa 500 metri dal sito, mentre l'ingresso alla TEEM (Tangenziale Est Esterna di Milano) dista meno di due chilometri.

Il comune è servito da mezzi di trasporto pubblico, in prevalenza tratte extraurbane, che transitano verso Milano e verso Bergamo e collegamenti con la Metropolitana Milanese.

Gli aeroporti di Milano Linate, Milano Malpensa e Bergamo Caravaggio distano rispettivamente 26 km, 66 km e 28 km.

ALLEGATI:

- Mappe localizzative;
- Vista aerea.



02 DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà oggetto di valutazione è rappresentata da un complesso immobiliare a destinazione logistica, costituito da un capannone/magazzino, da una palazzina uffici e da un piccolo edificio a destinazione portineria, ubicato nel Comune di Cambiagio (MI), in Viale Brianza 25. Il compendio insiste su di un lotto avente conformazione planimetrica regolare e orograficamente pianeggiante.

Il perimetro oggetto di valutazione è così censito:

Catasto Terreni del Comune di Cambiagio (MI)

- Foglio 4, Particella 424, cat. Ente Urbano, superficie mq. 35.247.

Catasto Fabbricati del Comune di Cambiagio (MI)

- Foglio 4, Particella 424 – sub. 701, cat. D/8.

L'immobile a destinazione logistica presenta planimetricamente pianta rettangolare e si sviluppa su un piano fuori terra. Internamente risulta suddiviso in cinque comparti, separati tra loro da muri REI e isolabili tra loro in caso di emergenza: i due comparti posti rispettivamente in fronte e sul retro del complesso sono destinati al ricevimento e alla spedizione delle merci e presentano un'altezza interna sottotrave di circa 6 metri. Il corpo centrale è adibito a magazzino logistico vero e proprio; presenta un'altezza interna sottotrave pari a 11,00 metri, è caratterizzato da scaffalature metalliche a tutt'altezza ed è suddiviso in tre comparti separati tra loro da muri REI con i collegamenti tra un comparto e l'altro costituiti da portoni tagliafuoco.

La palazzina Uffici si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano seminterrato ed è posta in aderenza al magazzino logistico ma è autonoma dal punto di vista impiantistico e degli accessi. Il piano seminterrato ospita gli spogliatoi, un locale utilizzato come mensa e archivi, il piano terra e il piano primo ospitano uffici amministrativi e operativi mentre il secondo piano è utilizzato da una cooperativa esterna ed è occupato da apparati tecnologici e apparati per il controllo e la videosorveglianza. Tutti i piani sono collegati tra loro da un vano scala e ascensore.

Le principali caratteristiche del complesso sono:

- maglia strutturale regolare di pilastri in c.a.p.;
- altezza interna:
 - corpo centrale (magazzino logistico) circa 11 metri;
 - corpi laterali (ricevimento e spedizione merci), circa 6 metri;
- copertura in lamiera;
- lucernari in copertura;
- tamponamenti esterni in pannelli coibentati;
- pavimentazione di tipo industriale;
- murature interne di separazione dei comparti (tipo REI 120);
- pareti interne finite con tinteggiatura;
- n. 34 baie di carico 2,70 x 3,00 m suddivise tra i due corpi di fabbrica (13 sul retro e 21 lungo il prospetto principale);
- portoni perimetrali di accesso all'immobile;
- porte tagliafuoco e portoni di compartimentazione ai fini antincendio;

Principali caratteristiche costruttive della zona ad uso uffici:

- blocco uffici e spogliatoi su due piani fuori terra costituiti da una facciata continua in vetro, con ascensore di servizio;
- pareti e controsoffitti in cartongesso a quadrotti, pavimenti galleggianti;
- pavimenti e rivestimenti dei blocchi bagni/spogliatoi in ceramica;
- porte interne in legno tamburato.

La dotazione impiantistica dell'intero complesso risulta essere:

- impianto di illuminazione a soffitto;
- impianto idrosanitario;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusione attraverso fancoil alle pareti;
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- rilevatori di fumo e calore;
- impianto di spegnimento "sprinkler" con vasca di accumulo a servizio dell'intero complesso;
- impianto di videosorveglianza e antiintrusione.

La proprietà è caratterizzata da un ingresso carraio ed uno pedonale controllati ed è completata da ampia area di manovra asfaltata a servizio degli autoarticolati che circonda l'edificio garantendo la massima fruibilità. Il complesso è protetto da cancellata metallica posta su un cordolo in muratura.

Il parcheggio per i dipendenti è posto esternamente alla recinzione metallica lungo il prospetto principale ed è costituito da parcheggi a raso liberi (non oggetto di analisi).

Stato manutentivo e conservativo

Lo stato manutentivo generale è da ritenersi complessivamente buono. Si segnalano alcune fessurazioni lungo i giunti della pavimentazione che comportano la necessità d'intervenire con cadenza annuale.

ALLEGATI:

- Repertorio Fotografico;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali.

REPERTORIO FOTOGRAFICO



Fronte principale



Portineria/Accettazione e ingresso automezzi



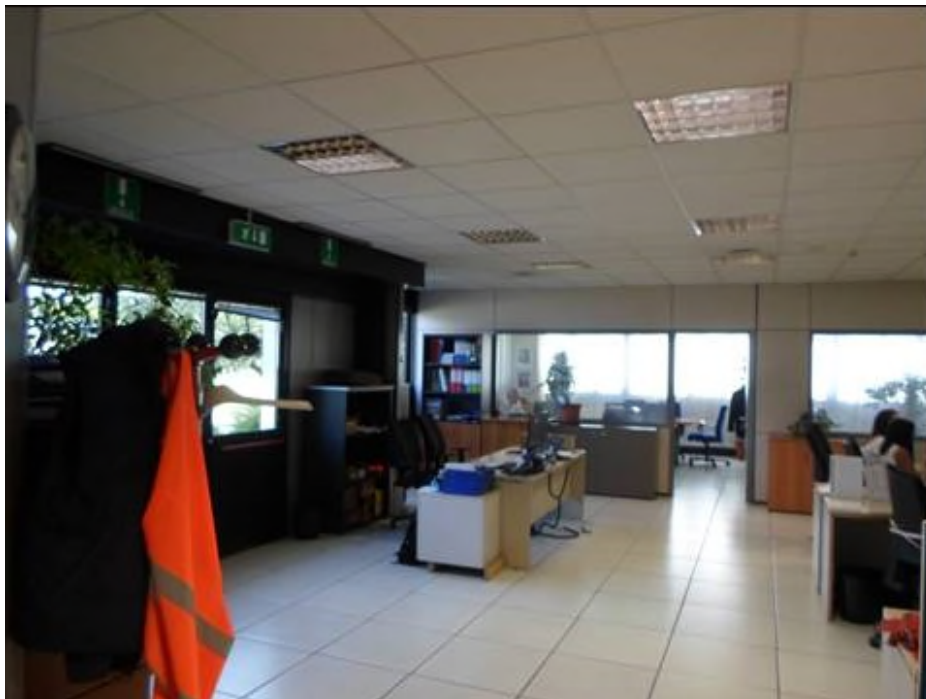
Palazzina uffici – prospetto principale



Palazzina uffici – piano interrato, sala mensa



Palazzina uffici – piano interrato, spogliatoi



Palazzina uffici – piano terra, uffici open space



Palazzina uffici – sala riunioni



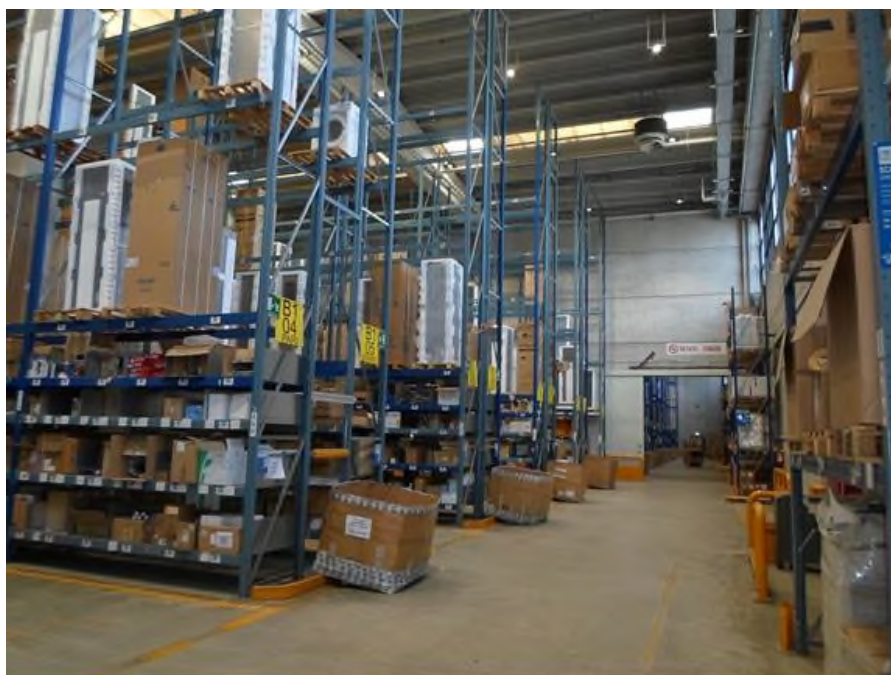
Palazzina uffici – piano primo, corridoi uffici



Esterni fronte principale - Baie di carico, spedizione



Reparto spedizione merci



Corpo centrale - Magazzino



Corpo centrale - Magazzino



Baie di carico – ricevimento merci



Reparto ricevimento merci

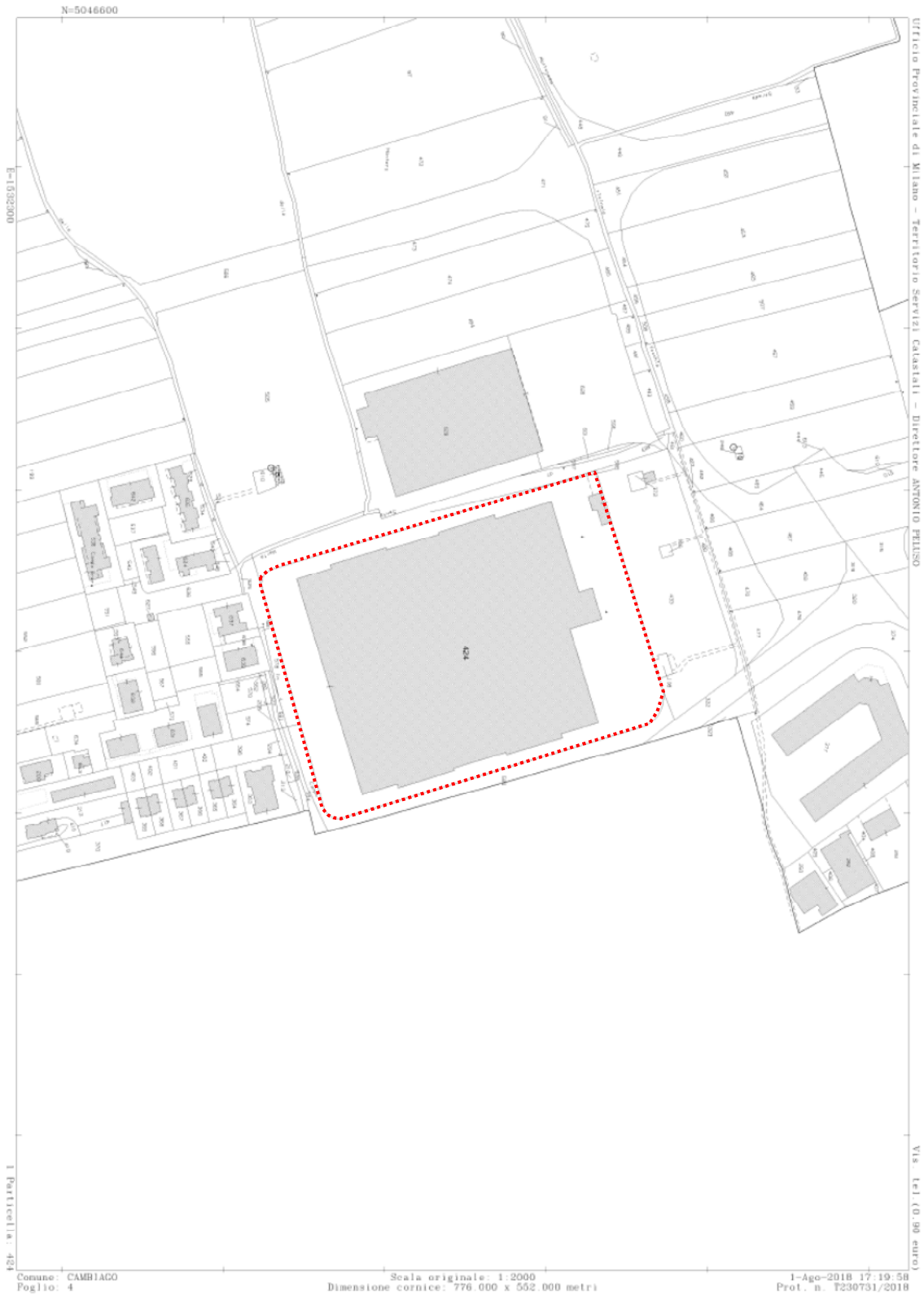


Sala attesa autisti

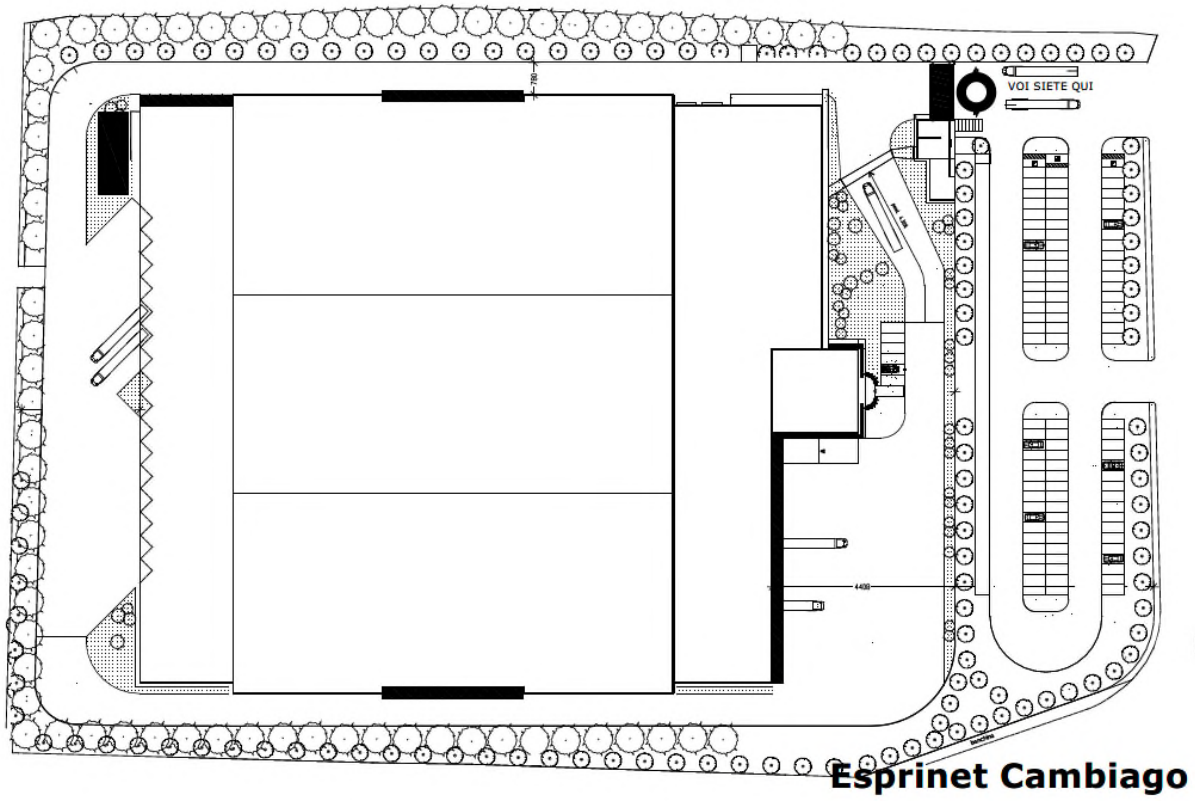


Vista piazzale principale

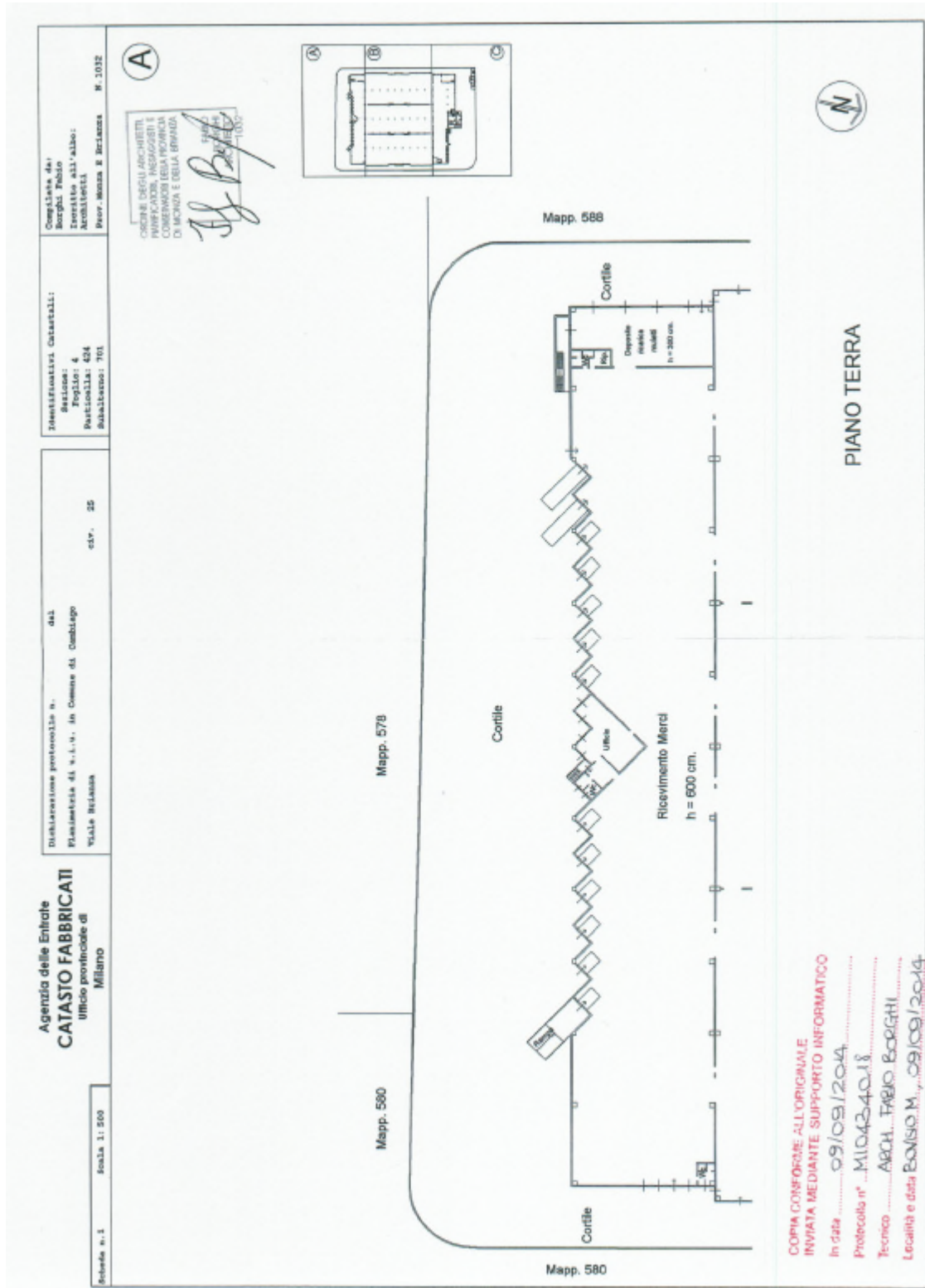
ESTRATTO DI MAPPA

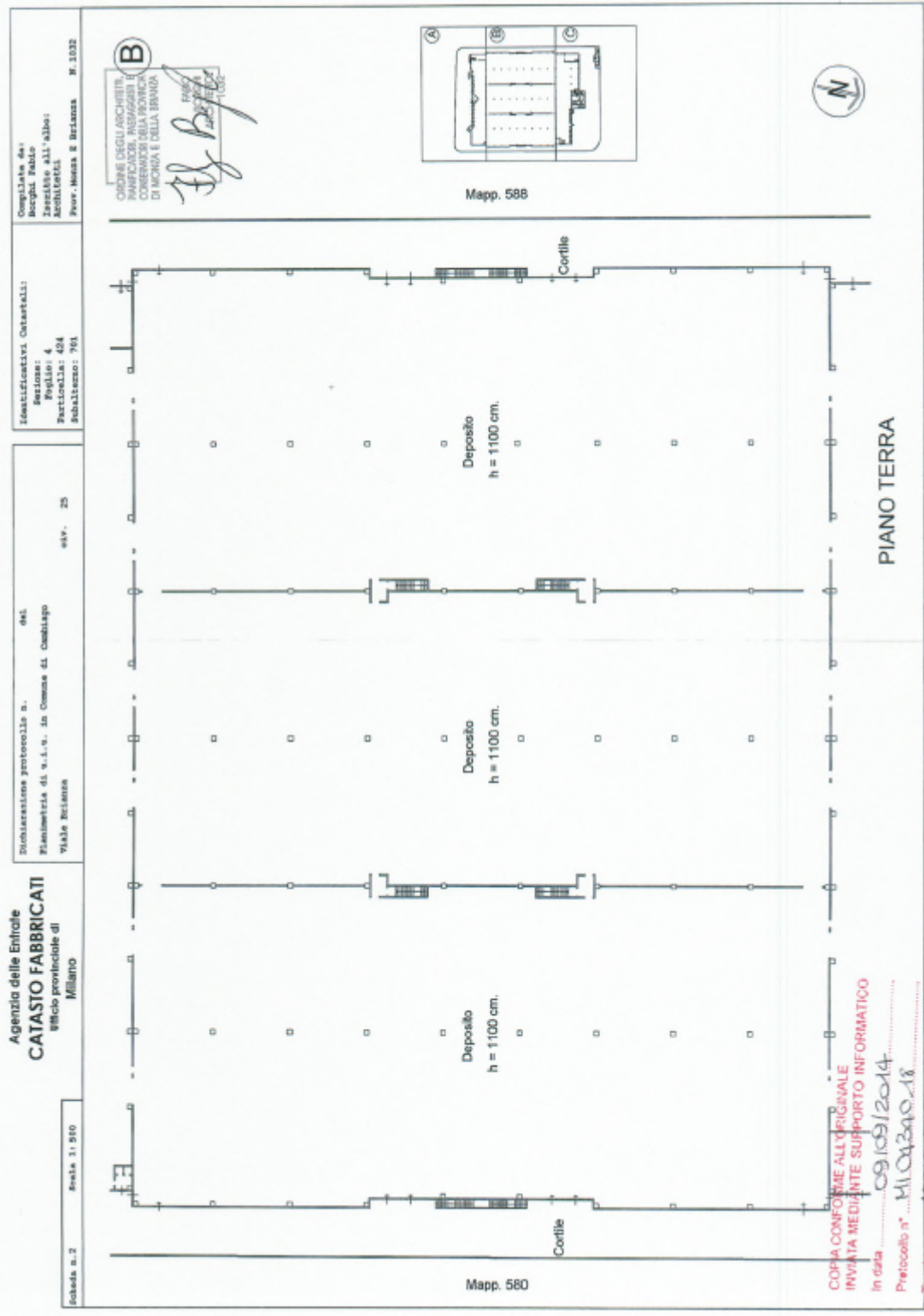


PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIE CATASTALI





Compilata da:
 Riccardo Rabold
 Ingegnere
 iscritto all'Albo
 degli Ingegneri
 Prov. Monza e Brianza N. 1032

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Particella: 424
 Subalterno: 761

del
 elev. 25

Subdivisione pentonella n.
 Pianimetria di s.i.s. in Comune di Cambiagio
 Viale Scienze

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano

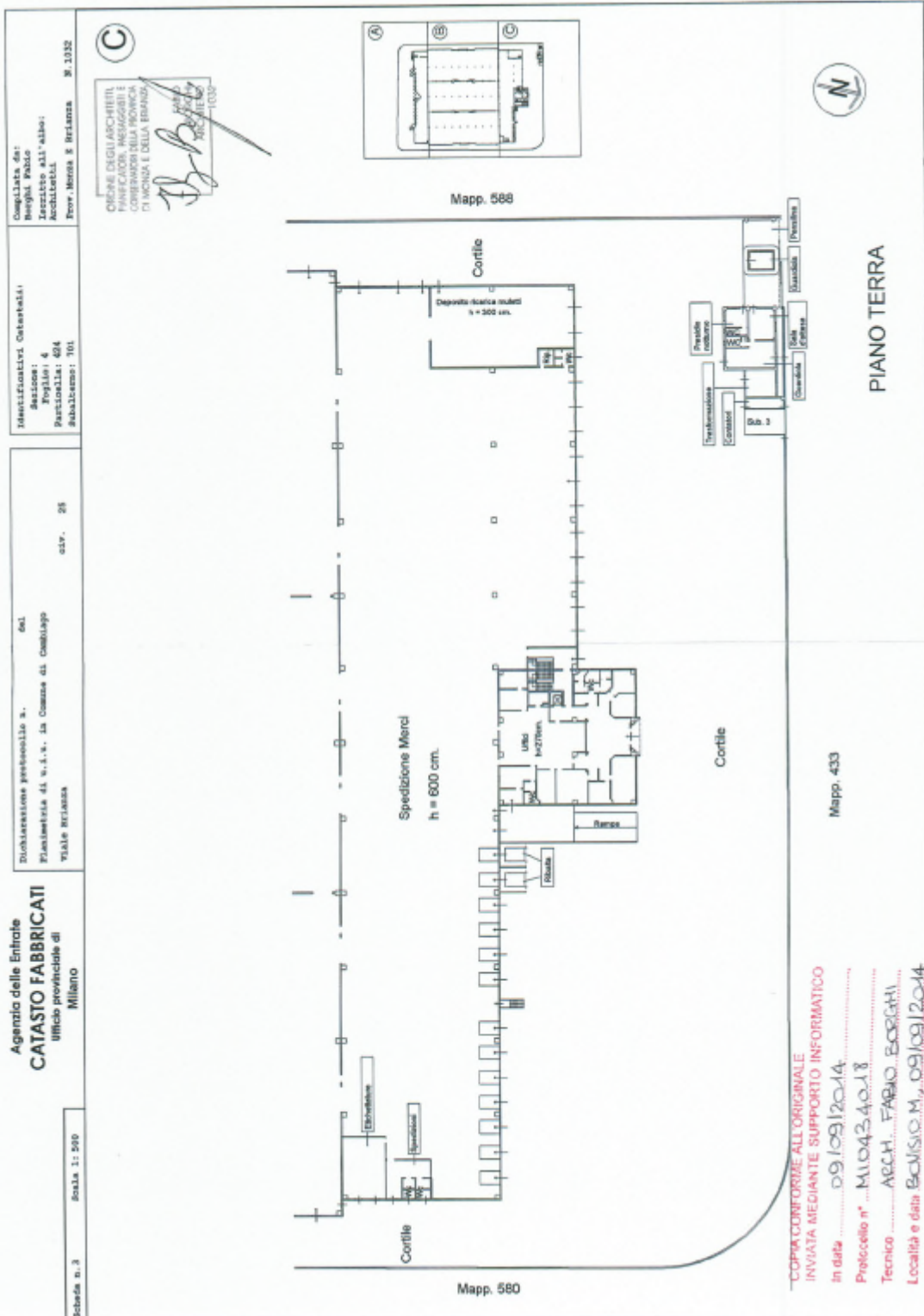
Scheda n.2
 Scala 1:950

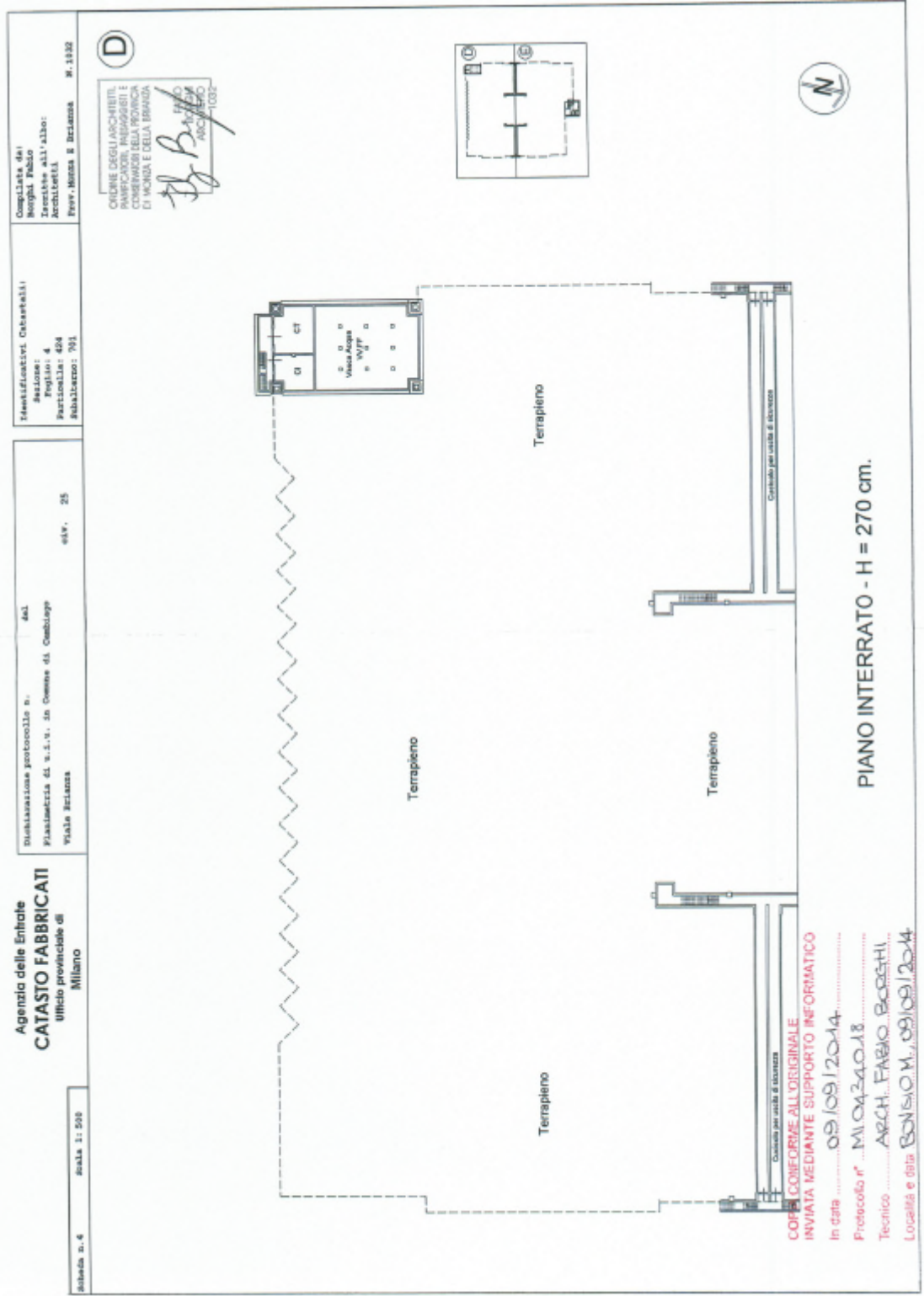


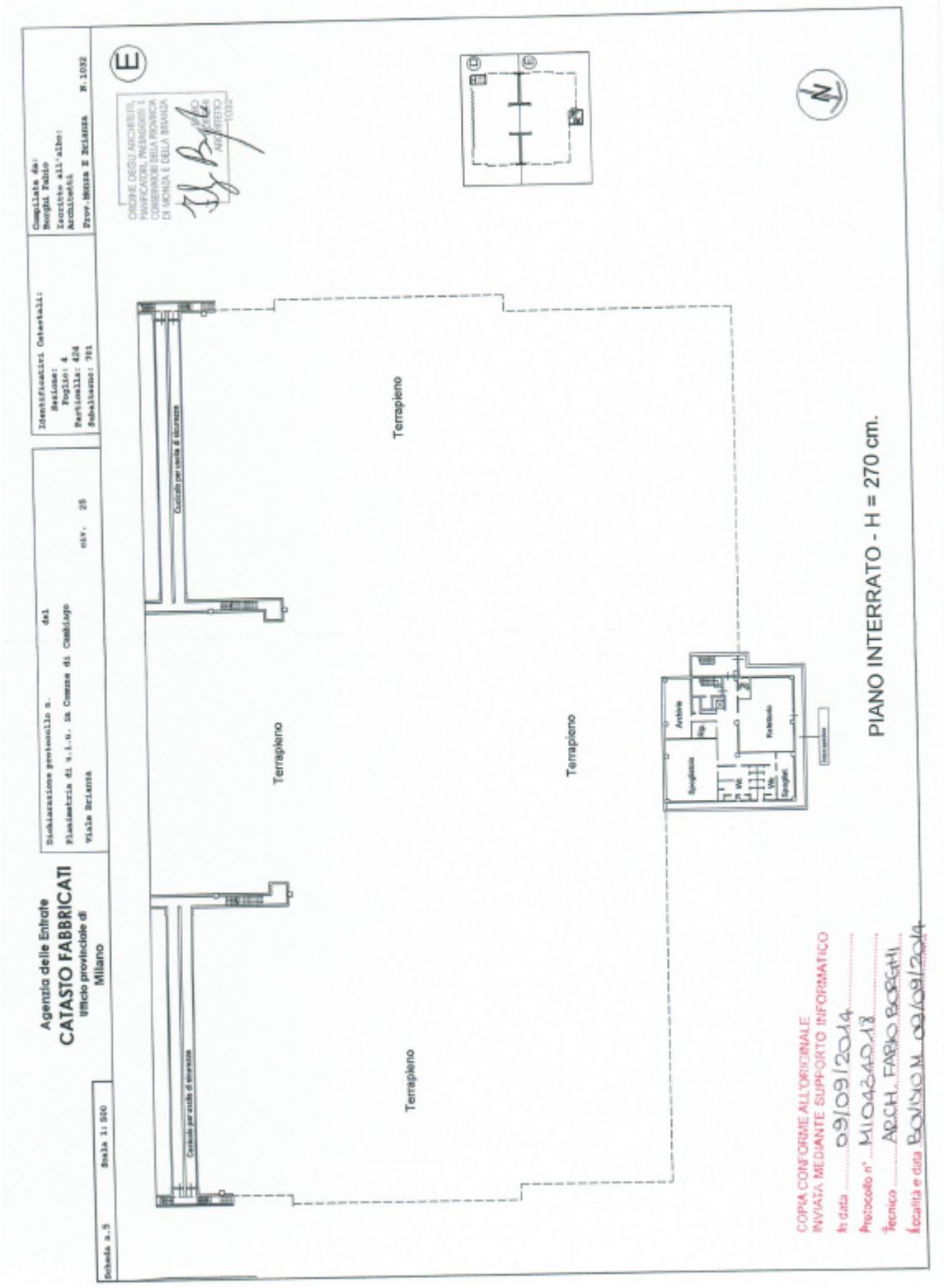
Mapp. 588

Mapp. 580

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 INVIA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
 In data 09/09/2014
 Protocollo n° MI.04340.18
 Tecnico ARCH. FABIO BOECHI
 Località e data BOLSOM 09/09/2014







Scheda n. 5 Scala 1: 500
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano

Sollecitazione protocollo n. 461
 92/Amministrazione di v.l.o. in Comune di Cambiogo
 Viale Scienza
 03/09/2014

Identificativi Catastrali:
 Sezione: 4
 Foglio: 4
 Particella: 404
 Subalterno: 751

Compilata da
 Sergio Bolo
 in data 03/09/2014
 Accolte da
 Ferr. MODA E SCIENZA N. 1032

E
 COMUNE DEGLI ARCHITETTI,
 PAINTERI, PAVIMENTISTI E
 CONSERVATORI DELLA PIANURA
 DI MONZA E DELLA BIANCA
 ADRIANO
 20132

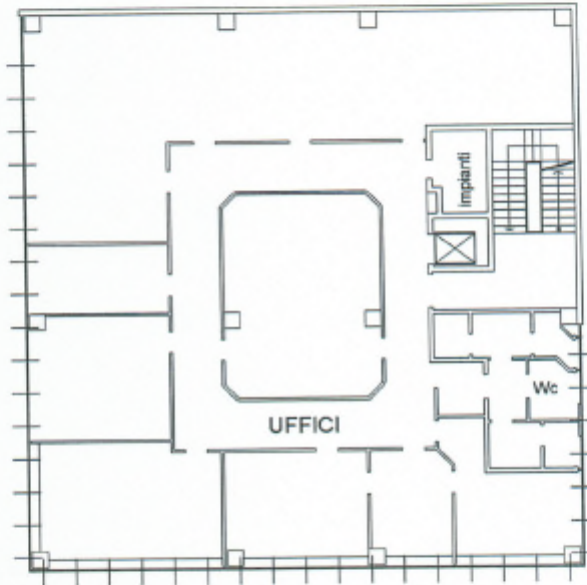
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
 In data 09/09/2014
 Protocollo n° M104349-13
 Tecnico ARCH. FABIO BORGHI
 Località e data BOVINO M. 09/09/2014

PIANO INTERRATO - H = 270 cm.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cambiagio	
Viale Brianza civ. 25	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Borghi Fabio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 424	Architetti
Subalterno: 701	Prov. Monza E Brianza N. 1032

Scheda n. 6 Scala 1:200



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

F. Borghi
FABIO
BORGI
ARCHITETTO
1032

PIANO PRIMO - h = 270 cm.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO

In data 09/09/2014

Protocollo n° MI 0434518

Tecnico ARCH. FABIO BORGI

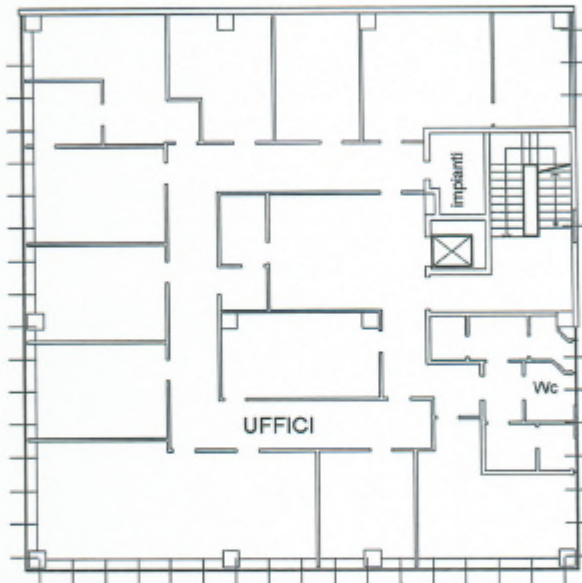
Località e data Bovisio M., 09/09/2014



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cambiagio	
Viale Brianza _____ civ. 25	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Borghi Fabio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 424	Architetti
Subalterno: 701	Prov. Monza E Brianza N. 1032

Scheda n. 7 Scala 1:200



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

F. Borghi
FABIO
BORGI
ARCHITETTO
1032

PIANO SECONDO - h = 270 cm.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO

In data 09/08/2014

Protocollo n° M10434018

Tecnico ARCH. FABIO BORGI

Località e data Bovisio M., 09/08/2014



03 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di valutazione è stata fornita dal Cliente e da REAG non verificata.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lordi e commerciali 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.
- “Superficie commerciale senza posti auto”: s’intende la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori e al netto dei posti auto.

Si segnala che le definizioni di “superficie lorda” e “superficie commerciale” qui riportate sono coerenti con le “best practices” adottate attualmente in Italia da Fondi, SIIQ e Property Company; si evidenzia che tali definizioni ed i relativi metodi di calcolo delle superfici potrebbero risultare non allineate alle modalità di calcolo previste dagli IPMS (International Property Measurement Standards), a cui gli standards RICS fanno riferimento.

Tabella consistenze

SUPERFICI									
Edificio / Unità	Unità / Unit	Altezza interna	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
Corpi di fabbrica									
1		H = 11,00	0	ESPRINET SPA	Capannone - Hangar (Logistico)	22.036	22.036		22.036
2	Palazzina uffici		-1	ESPRINET SPA	Spogliatoi, mensa, archivio - Changing rooms, canteen, archives	427	427		427
2	Palazzina uffici		0	ESPRINET SPA	Ufficio ricevimento merce - Office	99	99		99
2	Palazzina uffici		0	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	450	450		450
2	Palazzina uffici		1	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	450	450		450
2	Palazzina uffici		2	ESPRINET SPA	Locali tecnologici - Server rooms	450	450		450
3			0	ESPRINET SPA	Portineria - Porter's lodge	145			-
Mq aree interne						24.058	23.913	-	23.913
Aree esterne									
1-2-3			0	ESPRINET SPA	Area di manovra - Operating areas	12.517			-
Mq aree esterne						12.517	-	-	-
Totali MQ						36.574	23.913	-	23.913

04 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cambiagio è dotato di **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16 dicembre 2008.

Il Piano di Governo del Territorio ha acquisito efficacia ed è entrato in vigore, sostituendo definitivamente il PRG, con pubblicazione sul B.U.R.L. n. 10 dell'11 marzo 2009.

All'interno del Piano delle Regole l'immobile ricade nella zona: **“Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo”**; nello specifico è contraddistinto in **“Ambiti D1 – Aree del tessuto urbano consolidato produttivo industriale”** e sono normati dagli artt. 28 e 30 delle N.T.A.

Gli ambiti produttivi sono rappresentati dalle aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale; gli ambiti D1 sono le aree consolidate occupate da attività industriali site nel complesso industriale esistente di via delle industrie, sorto a partire dagli anni 70.

Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- U_f = il valore maggiore tra il valore esistente e 0,70 mq/mq;
- R_c = 50%;
- H = massimo m 11,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali;
- D_c = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici ammesse sono:

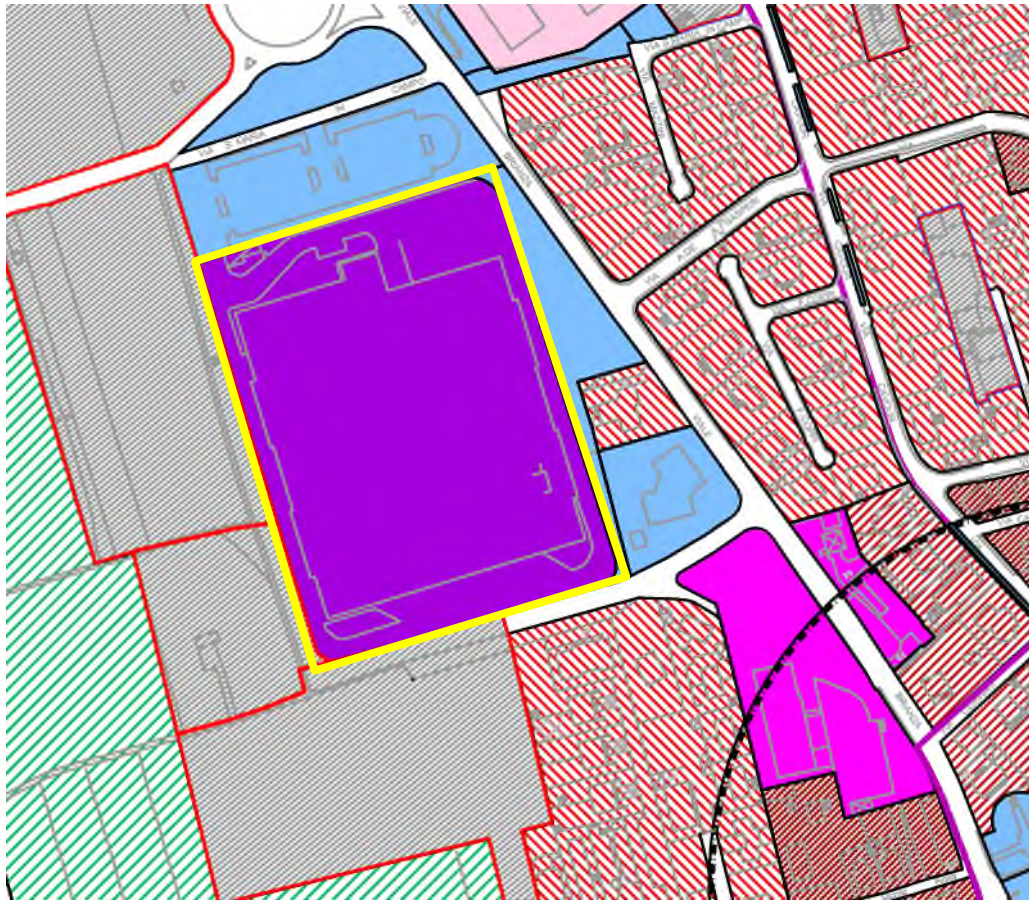
Commerciali: esercizi di vicinato;

Direzionali: commercio all'ingrosso (non uffici);
Ricettive: attrezzature ricettive e pubblici esercizi;
Artigianali di servizio;
Artigianali produttivo, industria.

ALLEGATI:

- Estratto del Piano delle Regole;
- Stralcio delle N.T.A.

Estratto Tavola n2 T1 - Zonizzazione



CITTÀ CONSOLIDATA


 **ambiti residenziali B1**

 **ambiti residenziali B2**

 **ambiti residenziali B3**

 **ambiti residenziali B4**

 **ambiti industriali D1**

 **ambiti artigianali D2**

Stralcio Norme Tecniche del Piano delle Regole

SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali

1. Definizione.
Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità. Esse sono così contraddistinte:
 - Ambiti D1 Aree del tessuto urbano consolidato produttivo industriale;
 - Ambiti D2 Aree del tessuto urbano consolidato produttivo artigianale;
 - Ambiti D3 Aree del tessuto urbano consolidato commerciale e di servizio
 - Ambiti D4 Aree del tessuto urbano consolidato dei distributori di benzina
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:
 - il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
 - la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
 - il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.
3. Sistemazione degli spazi ineditati
Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali, la campagna.
4. Modalità di attuazione
Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.
5. Prescrizioni particolari: In riferimento all'osservazione n°17 presentata in data 19/09/2008 con numero di protocollo 13643, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo non è consentita la realizzazione di insediamenti pericolosi, insalubri o potenzialmente inquinanti così come definiti dalla normativa regionale in materia.

Articolo 30 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1

1. Definizione.
Sono le aree consolidate occupate da attività industriali site nel complesso industriale esistente di via delle industrie, sorto a partire dagli anni 70.
2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.
Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,70 m ² /m ²
H	=	massimo m 11,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af
Spp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■
	GS	Grandi strutture > m ² 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitano lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1 non è consentita la realizzazione di vasche, silos, serbatoi a cielo aperto o chiusi dove vengano stoccati rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi prodotti e provenienti da Terzi.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1, l'altezza massima (H) per gli impianti tecnologici viene definita in mt 11,50. Per gli ambiti a confine con il Parco sovra locale del Rio Vallone tale altezza è definita in mt 11,00.

05 SITUAZIONE LOCATIVA

L'analisi della situazione locativa si basa sulla documentazione fornita dal Cliente in data 27 luglio 2018 e successive comunicazioni. Le informazioni relative ai Conduttori riportate nel presente report sono esclusivamente finalizzate allo svolgimento della valutazione e da ritenersi strettamente confidenziali.

Allo stato attuale, risulta in essere un contratto di locazione fra Immobiliare Selene S.r.l e Esprinet S.p.a. riferito all'utilizzo del complesso immobiliare in oggetto. Le parti hanno convenuto di risolvere tale contratto di locazione e la stipula di un nuovo contratto avente per oggetto il complesso logistico in esame.

Di seguito si riportano i principali elementi, riguardanti l'aspetto immobiliare, contenuti nella proposta del nuovo testo inerente al contratto di locazione.

- **LOCATORE**: Immobiliare Selene S.r.l.;
- **CONDUTTORE**: Esprinet S.p.A.;
- **OGGETTO**: Complesso Logistico sito in Cambiagio, viale Brianza 25;
- **DATI CATASTALI**: complesso identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 424, sub. 701, cat. D/8, piano T-1-2-S1;
- **DIMENSIONI**: non specificate;
- **DECORRENZA DEL CONTRATTO**: 1 gennaio 2019 e termine 31 dicembre 2028;
- **DURATA**: 10 anni + 6;
- **RECESSO**: è esclusa la possibilità di recesso anticipato dal contratto di locazione nei primi dieci anni da parte del Conduttore; a decorrere dall'undicesimo anno il Conduttore avrà diritto di recedere dal contratto di locazione; alla scadenza, il contratto si rinnoverà di 6 anni salvo disdetta di una delle Parti con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata A/R;
- **CANONE ANNUO**: stabilito in Euro/anno 1.400.000 oltre I.V.A.;
- **INDICIZZAZIONE ISTAT**: con decorrenza dal termine del primo anno di locazione, il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 75% della variazione relativa all'anno precedente dell'indice ISTAT "prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati";

-
- USO DELL'IMMOBILE: logistico; è vietato al Conduttore mutare, anche temporaneamente, tale uso senza permesso scritto del Locatore;
 - SUBLOCAZIONE: è vietata la sublocazione dell'immobile da parte del Conduttore, salvo la sublocazione o comodato in favore di società controllate dal Conduttore;
 - MANUTENZIONE: la manutenzione ordinaria sarà a carico del Conduttore così come le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

06 IL MERCATO IMMOBILIARE

6.1 Il mercato degli immobili logistici e industriali

6.1.1 Il mercato logistico

Overview di settore

I primi sei mesi del 2018 confermano il trend di crescita del mercato immobiliare logistico italiano, sulla scia dei risultati ottenuti nel 2017.

Gli studi di settore rilevano performance interessanti del mercato delle locazioni a Genova e Firenze.

La domanda è interessata principalmente a grandi hub di nuova costruzione da realizzare in posizioni strategiche, oppure a immobili da riqualificare, edificati in prossimità dei centri urbani, spesso utilizzati come centri di smistamento urbani. È richiesta da alcune aziende, soprattutto del settore manifatturiero, la realizzazione di nuovi capannoni in sostituzione a quelli utilizzati, con metrature che variano mediamente nell'intorno dei 10.000 metri quadrati in grado di ospitare strumentazioni tecnologiche a supporto dell'innovazione

La rete dei corridoi trans-europei

È necessario considerare come nel corso degli ultimi anni la trama regionale europea stia diventando sempre più policentrica e competitiva e i corridoi trans-europei denominati «Trans-European Transport Network» (TEN-T) ne sono una evidenza.

L'Italia è interessata da quattro dei nove corridoi TEN-T confermando il ruolo strategico nella rete infrastrutturale e commerciale del continente europeo:

- il Corridoio Mediterraneo attraversa il Nord Italia da Ovest ad Est, congiungendo Torino, Milano, Verona, Venezia, Trieste, Bologna e Ravenna;
- il Corridoio Reno Alpi passa per i valichi di Domodossola e Chiasso e giunge al porto di Genova;
- il Corridoio Baltico Adriatico collega l'Austria e la Slovenia ai porti del Nord Adriatico di Trieste, Venezia e Ravenna, passando per Udine, Padova e Bologna;
- il Corridoio Scandinavo-Mediterraneo parte dal valico del Brennero e collega Trento, Verona, Bologna, Firenze, Livorno e Roma con i principali centri urbani del sud come Napoli, Bari, Catanzaro, Messina e Palermo.

Il sistema del trasporto marittimo in Italia

L'Italia con 9 mila chilometri di coste è il terzo paese europeo per traffico merci nel Mediterraneo. Con i suoi 473 milioni di tonnellate movimentate, è il primo Paese nell'Ue 28 per trasporti a corto raggio.

Nel 2016 l'Italia con oltre 50 miliardi di euro di import-export marittimo supera Germania e Francia negli scambi via mare con l'area Mena e permane il Paese Ue leader nello Short Sea Shipping nel Mediterraneo con 216 milioni di tonnellate di merci ed una quota di mercato pari al 36%. (fonte Rapporto semestrale Port Indicators di Srm).

Continuano a crescere i porti italiani che per il secondo anno consecutivo superano i 480 milioni di tonnellate di merci movimentate e per il quarto anno consecutivo rimangono sopra la soglia dei 10 milioni di Teus.

Il Mezzogiorno continua ad avere un ruolo di rilievo con una quota del 46% del totale Paese delle merci movimentate. Permane però il divario con i porti del Nord Europa e con quelli del Mediterraneo che nel corso degli ultimi anni hanno proceduto ad ingenti investimenti per adeguare le proprie infrastrutture.

I porti dell'alto Tirreno, in particolare Genova e La Spezia, sono le principali porte di accesso ai mercati d'Oltremare, dal Nord America, all'Estremo Oriente, i nodi trasportistici attraverso i quali passano le merci provenienti/dirette alla Regione Logistica Milanese. Sulla costa adriatica segnala l'importanza del porto di Trieste che negli ultimi anni ha consolidato la sua posizione.

La dotazione aeroportuale in Italia

L'Air cargo è concentrato in pochi grandi aeroporti in quanto necessitando di strutture dedicate e servizi doganali.

Il sistema lombardo costituisce, con i suoi quattro aeroporti, i due maggiori di Milano Malpensa (MPX) e Bergamo Orio al Serio (BGY) e i due minori di Milano Linate (LIN) e Brescia Montichiari (VBS) il principale nodo aeroportuale italiano dedicato alle merci, movimentando quasi il 70% del traffico complessivo.

Il terminal di Malpensa è un hub dedicato al traffico continentale e intercontinentale di passeggeri e merci. Gli altri aeroporti lombardi si rivolgono a settori di mercato più specifici: Linate è concentrato sul trasporto passeggeri a corto raggio; Bergamo - Orio al traffico low cost per i passeggeri e a quello express courier per le merci; Brescia ha un traffico postale

consolidato (è l'hub di Poste Italiane) e ha lanciato un programma pluriennale per il trasporto aereo cargo.

E-commerce

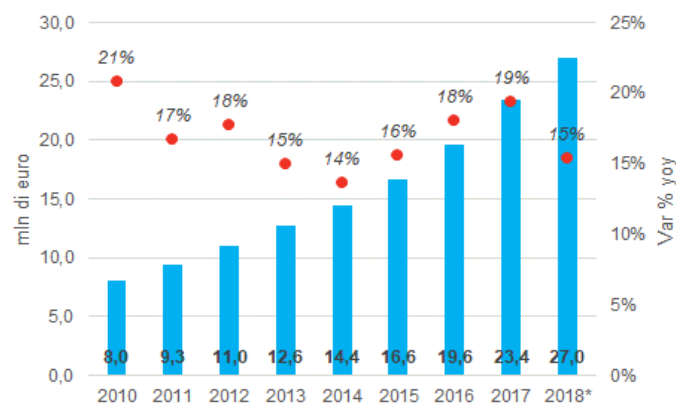
In Italia il continuo incremento delle performance dell'e-commerce ha contribuito a consolidare la dicotomia che vede da un lato la richiesta di spazi di dimensioni ridotte ubicate in prossimità dei centri urbani, per ottimizzare i tempi di consegna delle merci all'utente finale, dall'altro l'esigenza di strutturare piattaforme logistiche di ampie dimensioni ubicate in prossimità dei principali nodi viabilistici.

In base ad un recente studio condotto da World Capital, i tagli maggiormente richiesti superano i 5.000 nel 57% dei casi, si attesta al 31% la domanda di spazi tra 1.000 e 5.000 mq, mentre il 12% riguarda immobili con estensione inferiore ai 1.000 mq.

L'e-commerce e la nascita di poli logistici all'avanguardia sta contribuendo all'incremento dell'occupazione. In Italia si contano circa 250 mila addetti all'imballaggio e al magazzino nella gestione della logistica.

In base ai dati esaminati dagli Osservatori Digital Innovation della School of Management del Politecnico di Milano l'e-commerce in Italia raggiungerà quota 27 miliardi di euro nel 2018, registrando un incremento di oltre 3,6 miliardi di euro rispetto al 2017 (+15%). Gli acquisti e-commerce di prodotti raggiungeranno un tasso di crescita quattro volte superiore ai servizi, nel dettaglio +25% dell'acquisto di prodotti, pari a circa 15 miliardi di euro e di un più contenuto +6% per la voce servizi. L'acquisto da smartphone incide per il 31%, tale risultato è frutto della sinergia di diversi fattori, quali la qualità di connessione, aumentata in modo esponenziale nel corso degli ultimi anni, la possibilità di connettersi in ogni luogo e la condivisione di interessi ed esperienze nel momento della fruizione degli stessi.

Nonostante il settore dell'e-commerce in Italia sia in crescita, in base ai dati diffusi da Eurostat, la media italiana degli acquisti online nel 2017 si attesta al 43%, risultato nettamente inferiore alla media europea che raggiunge il 68%. L'Inghilterra con una media dell'86% si posiziona al primo posto, segue la Svezia all'84% e Danimarca, Germania, Lussemburgo e Paesi Bassi con l'82%. L'Italia è in coda davanti solo a Romania, Bulgaria, Cipro e Croazia. Le fasce di età 16-24 e 25-54 anni sono quelle che hanno fatto più acquisti nell'ultimo anno. I settori merceologici maggiormente interessati dalle vendite on line sono l'abbigliamento, lo sport (64%) ed i pacchetti viaggio (53%).



*stima

Figura 1 Crescita dell'e-commerce in Italia. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Netcomm

Gli investimenti nel settore logistico

In Europa

Il mercato degli immobili a uso logistico in Europa appare in forte crescita grazie al favorevole contesto economico. L'assorbimento di spazi logistici di dimensione superiore ai 5.000 mq ha registrato una variazione positiva del 9% nel 2017 rispetto al 2016. Francia, Spagna e Paesi Bassi hanno registrato performance record. L'assorbimento totale è stato del 15% al di sopra della media degli ultimi sette anni.

La carenza di nuovi sviluppi in grado di soddisfare i requisiti degli investitori sta generando un aumento dei canoni di locazione per le strutture esistenti.

In Europa la logistica si conferma un asset class vincente grazie a importanti operazioni di compravendita e all'ingresso di nuovi operatori come gli investitori asiatici.

La vendita di importanti portafogli e di corporate deal tra cui quello di Logikor per oltre 12 miliardi di euro ha generato volumi eccezionali di investimenti pari a 40 miliardi di euro, segnando + 62% rispetto al 2016.

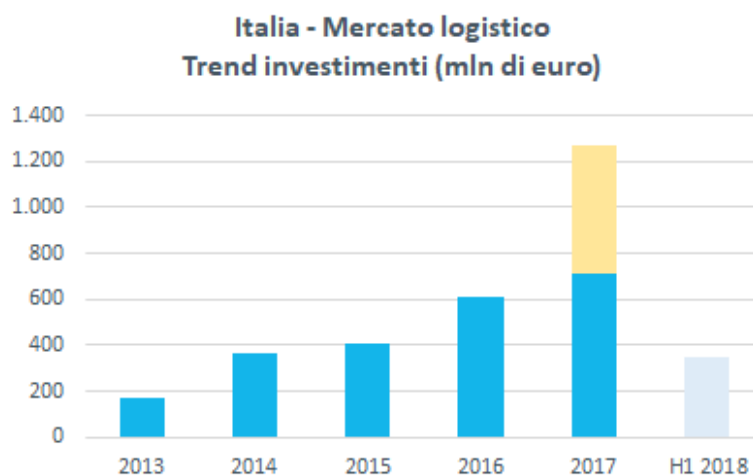
In Italia

Nel 2017 il volume di investimenti nel settore logistico ha raggiunto quota 700 milioni di euro, al netto del deal che ha interessato la vendita della società pan-europea Logikor di Blackstone a China Investment Corporation, con valore pari a 570 milioni di euro circa.

Su base annua si registra un incremento pari al 15%, variazione decisamente più contenuta rispetto a quella rilevata nel 2015 sul 2014 (+47,5%).

Il valore medio dei deal si attesta nell'intorno dei 65 milioni. Il mercato è fortemente trainato dagli investitori stranieri che effettuano operazioni con un valore medio decisamente superiore rispetto a quelle portate a termine da investitori italiani. Il 95% delle operazioni viene veicolata da capitali internazionali, prevalentemente di origine asiatica ed europea. Tra gli operativi più attivi emerge Blackstone con l'acquisizione del portafoglio Triple (6 asset localizzati nelle province di Bologna e di Parma) e di un portafoglio di 4 immobili logistici localizzati nel Nord Italia.

Nella prima parte del 2018 il settore della logistica si è confermato essere dinamico. La mancanza di prodotto di classe A e B potrebbe influire sullo sviluppo del mercato e quindi sull'ammontare degli investimenti.



■ Transazione portafoglio Logicor, quota Italia: 21 immobili per 570 mln circa (da Blackstone a China Investment Corporation)

Figura 2. Mercato logistico, trend investimenti 2013 – H1 2018.

Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su fonti varie

Principali indicatori del mercato

Nel 2017 l'offerta complessiva di immobili logistici in Italia si è attestata a 11,6 milioni di mq, segnando +7% sul 2016; i metri quadrati compravenduti sono stati pari a 4 milioni con un assorbimento di poco inferiore al 35% (delta positivo di 7,8 punti percentuali su base annua). Per il 2018 ci si attende una stabilizzazione del mercato, è previsto un incremento di metri quadrati immessi sul mercato, anche se con un ritmo meno sostenuto rispetto al 2017, e un calo dei metri quadrati scambiati. (Figura 2).

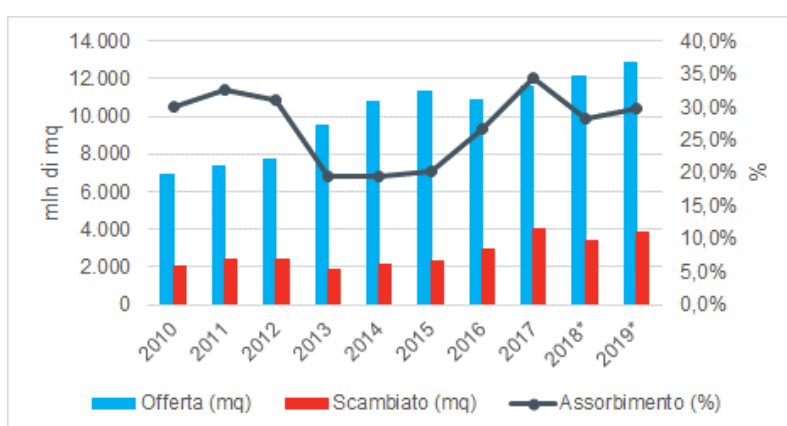


Figura 3 Metri quadri offerti e scambiati di immobili logistici (mln di mq). Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su varie

Regione	Offerta in mq			Totale	% sul tot.
	Classe A	Classe B	Classe C		
Lombardia	1.385.000	1.619.000	2.058.500	5.062.500	43%
Piemonte	389.500	355.500	637.500	1.382.500	12%
Emilia Romagna	190.500	534.500	624.000	1.349.000	12%
Lazio	557.000	268.500	401.500	1.227.000	10%
Veneto	153.500	433.500	571.500	1.158.500	10%
Altre province	408.500	562.000	569.000	1.539.500	13%
Totale	3.084.000	3.773.000	4.862.000	11.719.000	-

Tabella 1 Offerta di immobili ad uso logistico (mq) nelle province di maggior rilevanza per il mercato - I trimestre 2018. Fonte elaborazione Duff&Phelps REAG R&D Dept. su Scenari Immobiliari

Nel corso del 2017 in Italia sono stati completati nuovi sviluppi immobiliari per circa 1 milione di metri quadrati (tale dato è riferito solo alle iniziative più rappresentative). Quasi totalmente si tratta di sviluppi pre-let o build to suit. Emilia Romagna, Lombardia, Piemonte, Lazio e Veneto si confermano essere le regioni più dinamiche grazie alla dotazione di un sistema

infrastrutturale efficiente che consente di agevolare i trasporti delle merci verso i principali porti italiani e il resto d'Europa.

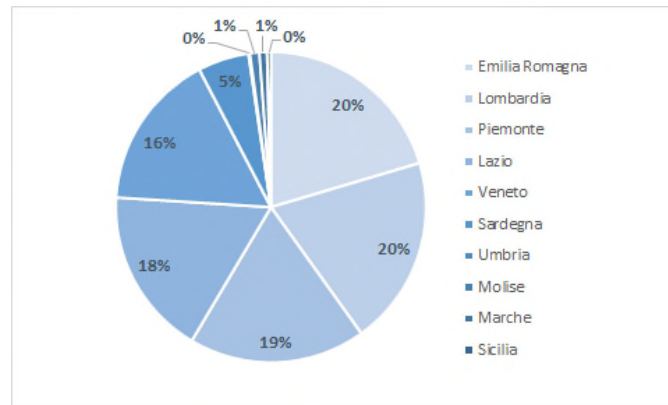


Figura 4 Distribuzione geografica nuovi complessi a destinazione logistica realizzati nel 2017. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Scenari Immobiliari

Per quanto riguarda i progetti di sviluppo in pipeline nel biennio 2018/2019 la regione Veneto si posiziona al primo posto con circa 860.000 metri quadrati in corso di realizzazione, pari al 64% dell'ammontare dei metri quadrati in sviluppo. Tra i progetti di maggior rilevanza per estensione si citano il Parco logistico a Vigasio (Vr) pari a 470.000 mq e l'area polifunzionale di Dolo con 238.000 mq. La Lombardia segue a distanza con il 22% delle operazioni tra cui il Broni business Park (PV) con estensione pari a 150.000 mq; inoltre si segnalano circa 550.000 mq in corso di progettazione.

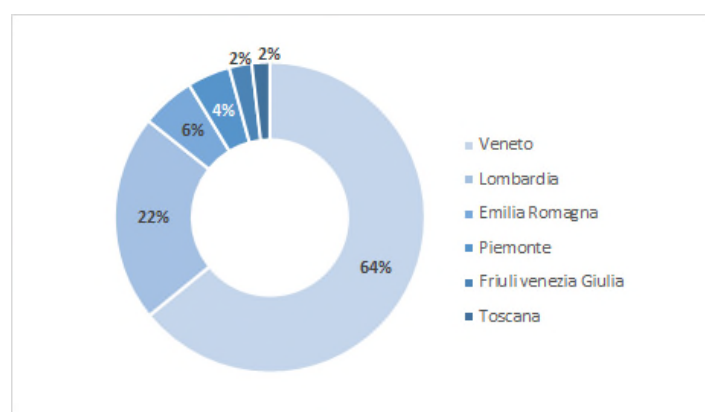


Figura 5 Distribuzione geografica progetti in pipeline a destinazione logistica, 2018/2019. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Scenari Immobiliari

Quotazioni e caratteristiche dell'offerta

Il mercato immobiliare logistico evidenzia una tendenza generale alla stabilizzazione delle quotazioni; emergono chiari segnali di inversione di tendenza del ciclo. Ciò nonostante in location secondarie, caratterizzate da un'offerta di scarsa qualità non rispondente alle esigenze del mercato, è possibile rilevare un'ulteriore contrazione di prezzi e canoni. La progressiva riduzione dell'offerta che interessa immobili sia di classe A, B e in quota minore C, in alcune zone geografiche, ha comportato una revisione al rialzo dei canoni, per i quali è sempre meno ricorrente la concessione di periodi di free rent o di sconti sui break option, soprattutto per immobili di classe A. L'esigenza di rispondere ad una domanda sempre più articolata, sia in termini di metrature, sia di scelte localizzative, implica necessariamente un ampliamento del raggio di ricerca, al fine di intercettare anche immobili esistenti, da rivalificare, ma collocati in prossimità dei bacini di consumo

Prezzi e Canoni

Tra le location prime quelle posizionate nel Nord Italia mostrano, in alcuni casi, lievi variazioni positive dei canoni di locazione degli immobili nuovi. Le città di Milano e Roma si riconfermano location top, ove la richiesta di affitto raggiunge 55 euro/mq/anno. Per quanto riguarda i prezzi di vendita degli immobili, il prezzo di vendita medio è pari a 635 euro/mq, la media per immobili di nuova concezione posizionati in location strategiche può raggiungere valori nell'intorno dei 900 euro/mq. Per quanto concerne gli immobili usati, invece, i canoni medi sono compresi tra 35 -40 euro/mq/anno; i prezzi di vendita si collocano all'interno del range 450 - 550 euro/mq, lievemente superiori nel centro e nord Italia.

Nel I semestre 2018 si è consolidata la tendenza alla stabilizzazione delle quotazioni per il prodotto nuovo, mentre i valori relativi agli immobili di classe C, ubicati in posizioni periferiche, saranno interessati da nuove flessioni.

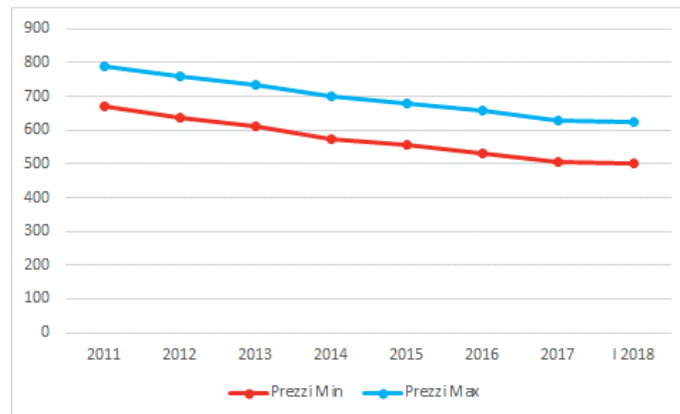


Figura 6 Prezzi medi di immobili logistici (euro/mq). Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su varie

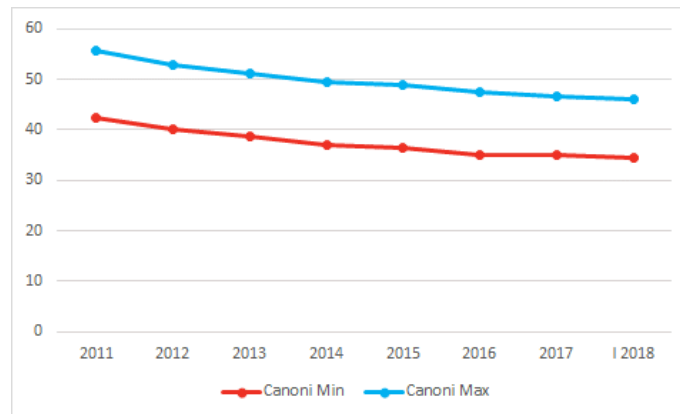


Figura 7 Canoni medi di immobili logistici (euro/mq/anno). Fonte elaborazione Duff&Phelps REAG R&D Dept. su varie

Rendimenti Lordi attesi

Nell'ultimo biennio si è verificata una sensibile compressione dei rendimenti lordi per asset prime.

Le aree di Milano, Genova e Roma hanno registrato flessioni comprese tra l'1% e l'1,4%, Bologna e Firenze nell'intorno dell'1%, mentre la macro area del Veneto è stata interessata da variazioni contenute nell'intorno dello 0,5%. Decrementi importanti si sono registrati anche per quanto riguarda prodotti prime in location secondarie.

Città	H1 2018		
	Prime rents (€/mq/anno)	Prime gross yields (%)	
		min	max
Milano	50-60	6,5%	6,7%
Roma	45-55	6,6%	7,0%
Genova	55-60	6,7%	7,3%
Torino	45-50	7,3%	7,8%
Verona	45-50	7,2%	7,5%
Bologna	50-55	6,6%	7,2%
Firenze	55-60	6,8%	7,4%
Napoli	40-50	7,5%	8,0%
Bari	40-45	7,8%	8,5%

Tabella 2 Canoni prime di immobili logistici (euro/mq/anno) e Prime gross cap rate. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su varie

6.1.2 Il mercato industriale

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)

Nel 2017 il volume di compravendite di immobili industriali ha proseguito il trend di crescita, seppur a ritmi più contenuti, segnando +7,6% in ragione d'anno, poco più di 12.000 transazioni.

A livello territoriale è significativo l'incremento registrato nelle macro aree Nord Est (+18,8%) e isole (+15,6); un calo significativo è stato registrato nel Sud (-9,4%).

Area	NTN 2017	Var. % NTN 2017/16	Quota NTN per area
Nord Est	3.464	18,8%	28,8%
Nord Ovest	4.608	6,4%	38,3%
Centro	1.928	4,2%	16,0%
Sud	1.401	-9,4%	11,6%
Isole	636	15,6%	5,3%
ITALIA	12.037	7,6%	100,0%

Tabella 3 Numero di compravendite di immobili industriali nel 2017 e variazione percentuale annua per aree geografiche. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Agenzia delle Entrate (OMI)

Lombardia, Emilia Romagna, Veneto e Piemonte complessivamente rappresentano il 63% delle compravendite realizzate a livello nazionale.

In particolare, la Lombardia da sola rappresenta più di un quarto del mercato nazionale attestandosi al 26%.

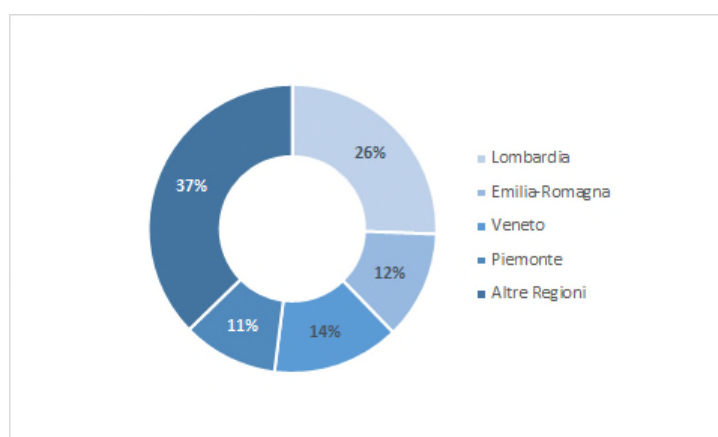


Figura 8 Numero di compravendite di immobili industriali nel 2017 a livello regionale. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Agenzia delle Entrate (OMI)

Quotazioni

Nel I semestre 2018 la quotazione media per la tipologia capannoni a livello nazionale risulta pari a 450 €/mq. Su base semestrale si registra una sostanziale stabilità delle quotazioni. Nel Centro Italia si rilevano le quotazioni medie più alte attorno a 540 €/mq, segnando +20% rispetto alla media italiana; le quotazioni medie più basse vengono registrate nel Sud e Isole pari a 370 €/mq, registrando uno scostamento pari a -18% dal valore medio nazionale e -30% circa rispetto ai valori del Centro.

Area	Quotazione media H1 2018 (euro/mq)
Nord Est	400
Nord	490
Ovest	540
Centro	370
Sud	365
Isole	450
ITALIA	450

Tabella 4 andamento quotazioni medie per aree geografiche, I sem. 2018. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di vendita e sconti

Tempi di vendita

Nel 2018 è prevista un'ulteriore contrazione dei tempi medi di vendita per quanto riguarda i principali capoluoghi di provincia. Su base annua si registra una flessione dei tempi di vendita di circa 1 mese (Figura 9).

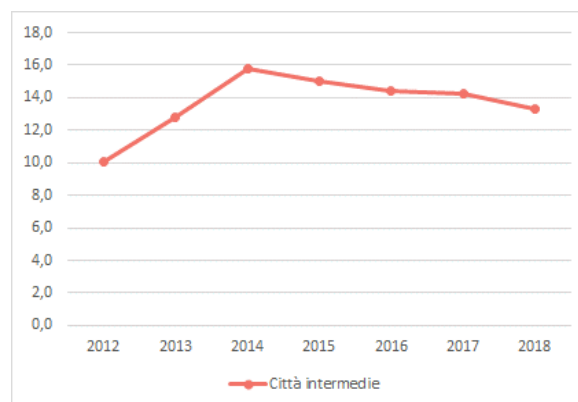


Figura 9 Tempi medi di vendita di capannoni (in mesi). Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Nomsima

Sconti medi applicati in fase di trattativa

Nel 2018 lo sconto medio sul prezzo di compravendita, ovvero il divario percentuale tra prezzo richiesto ed effettivo è registrato in decrescita. Nelle medie città il dato è pari al 20%, mentre a Milano e Roma lo sconto è rispettivamente di 17% e 18,5% (Figura 7).

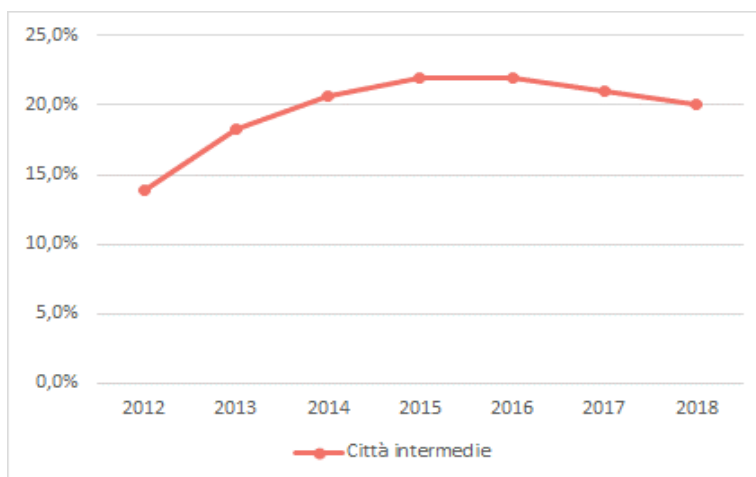


Figura 10 Sconto medio sul prezzo di compravendita di capannoni Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Nomisma

Previsioni

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)

Nel 2018 è previsto un ulteriore aumento del numero di transazioni avviato nel 2016, seppur a ritmi più contenuti.

		2015	2016	2017	2018*	2019**
INDUSTRIALE	COMPRAVENDITE	-3,5%	22,1%	8,4%	8,1%	7,9%

Tabella 5 Previsioni delle compravendite. Fonte elaborazione Duff&Phelps REAG R&D Dept. (*stime **previsioni)

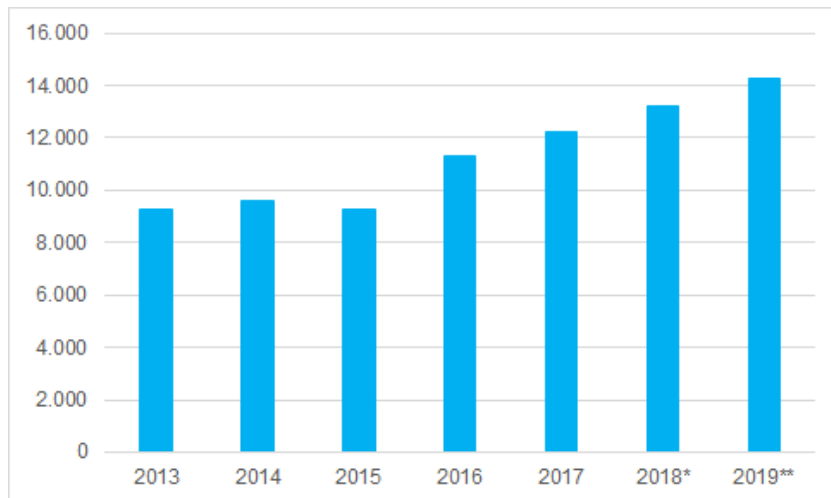


Figura 11 Le NTN in Italia: stime e previsioni. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. (*stime **previsioni)

Prezzi e Canoni

Nel 2018 i prezzi dei capannoni industriali dovrebbero registrare un incremento medio dell'1%, tale trend dovrebbe consolidarsi nel 2019.

					STIMA	PREVISIONE
		2015	2016	2017	2018*	2019**
INDUSTRIALE	PREZZI	-1,0%	-0,4%	-0,2%	1,1%	1,4%

Tabella 6 Previsioni dei prezzi. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. (*stime **previsioni)

Principali transazioni di immobili logistici e industriali rilevate nel periodo Giugno 2017- Giugno 2018

Portafoglio/Asset	DATA	CITTÀ	VALORE (Mln Euro)	VENDITORI	COMPRA TORI
Tre immobili ad uso logistico	maggio-18	-	-	DSV S.p.A.	Kryalos Asset Management
Asset logistico a Lazzate	aprile-18	Lazzate	-	Techbau	CBRE Global Investors Italy
Immobile logistico a Sassari	aprile-18	Sassari	1	Polis Fondi SGR pA	-
Viale Marconi 195, Cagliari	marzo-18	Cagliari	1,1	Polis Fondi SGR pA	-
Centro logistico Monticelli	febbraio-18	Monticelli d'Ongina	-	Cerrius Srl	TH Real Estate
Sei immobili ad uso logistico	gennaio-18	Roma	65	-	Kryalos Asset Management
Data Center Logistico a Milano	gennaio-18	Milano	14	-	-
Portafoglio Logicor (21 asset in Italia)	dicembre-17	Varie	570	Blackstone	China Investment Corporation (CIC)
Centro Logistico Decathlon	ottobre-17	Basiano	30	FAP Investments Srl	Deutsche Asset Management,
Portafoglio 2 asset logistici	settembre-17	Oppeano	40	DeA Capital Real Estate	Kryalos Asset Management
Portafoglio 2 asset logistici	settembre-17	Cameri	40	DeA Capital Real Estate	Kryalos Asset Management
Complesso logistico STI Nogara	luglio-17	Nogara	-	Techbau	CBRE Global Investors
Asset industriale Siziano	giugno-17	Siziano	22,5	Prologis Italy	-

Tabella 5 Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Nomisma

Le principali novità del settore

Marzo 2018. Al ministero per lo Sviluppo economico è stato siglato il protocollo d'intesa tra soggetti pubblici e privati per la realizzazione, nell'area dell'interporto di Livorno, di una piattaforma logistico-digitale a supporto delle industrie che operano nel settore delle scienze della vita. Il nuovo hub permetterà di ottimizzare la catena distributiva dei farmaci prodotti in Toscana; la realizzazione richiederà un investimento compreso tra 60 e 80 milioni di euro. Trattasi di un'area di 125.000 metri quadrati di superficie, la metà dei quali verranno edificati, per realizzarvi 21.000 metri quadrati di magazzini con ambienti a temperatura controllata, adatti allo stoccaggio dei prodotti farmaceutici, con 8 baie di carico e altrettante destinate alla spedizione delle merci e circa 6.000 metri quadrati di uffici

Zalando. Nuovo centro di distribuzione in provincia di Verona, a Nogarole Rocca. Estensione complessiva pari a 130mila mq - di cui 10mila destinati agli uffici - e 8 km di linee di trasporto, il centro di distribuzione conterà 1.500 addetti a massimo carico e potrà contare sul sistema di

stoccaggio verticale pick tower, incrementando di fatto lo spazio di magazzino a 240mila mq. Vailog è il partner per la costruzione del complesso.

Amazon ha annunciato l'apertura di un nuovo deposito di smistamento a Roma, zona Magliana. Il nuovo deposito di smistamento di oltre 8.000 mq consentirà di velocizzare il processo di consegna delle merci.

Aldi, gruppo tedesco della GDO specializzato nel segmento discount e presente a livello internazionale con 5.900 punti vendita in 11 paesi e 4 continenti, ha affidato a Vailog la realizzazione del nuovo polo logistico lombardo che si occuperà del rifornimento del Nord Ovest della Penisola. Per l'azienda costruttrice si tratta del terzo investimento sul territorio di Landriano (circa 35 chilometri da Milano) su un'area di 102mila metri quadri. Di questi, 52mila saranno dedicati al deposito merci mentre 3.700 verranno suddivisi tra uffici e un centro di formazione, l'Aldi Accademia. A conti fatti, grazie a questa nuova struttura, Aldi raddoppia la sua capacità logistica in Italia precedentemente assicurata dal solo stabilimento di Oppeano (Verona) con una superficie di 56mila metri quadri.

Maggio 2018. Inaugurazione per il nuovo polo logistico di Lamborghini e Ducati a Sala Bolognese. Si tratta di un magazzino di 30.000 metri quadri, centro di stoccaggio e distribuzione delle parti di ricambio originali per i due marchi emiliani. Il progetto è stato realizzato in sei mesi da P3, società specializzata nell'acquisizione, sviluppo e gestione di immobili logistici.

Maggio 2018. Polo Logistico Fm, a fine maggio è stata avviata la realizzazione di un nuovo sito a Vellezzo Bellini, presso un'area in via Natta, vicino alla Galbani. Nella nuova struttura ci si occuperà di confezionamento, stoccaggio e distribuzione di abbigliamento grandi marchi.

6.2 Il Mercato Immobiliare della Provincia di Milano: Logistico

Focus comune di Cambiagio

L'Agenzia delle Entrate (OMI) ingloba il territorio di Monza e Brianza nella provincia di Milano, pertanto non è possibile elaborare dati distinti per poter descrivere il trend degli indicatori relativi lo stock e l'IMI. Il Numero di Transazioni Normalizzate indicate nel paragrafo "Compravendite" fa riferimento al solo territorio provinciale di Milano.

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 corso dell'ultimo biennio i principali player internazionali hanno concluso importanti investimenti e avviato operazioni sul territorio italiano.

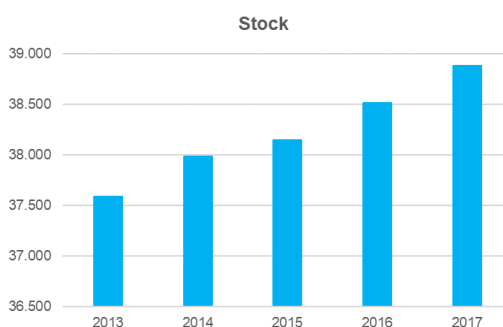


Fonte: Map data ©2018 Google

Mappa

Stock

Al 31/12/2017 in provincia di Milano e di Monza e Brianza risultano presenti 38.880 unità produttive. Dal 2013 lo stock di immobili presenti sul territorio provinciale è aumentato del 3,4%. Rispetto al 2016 lo stock è cresciuto dell'1%.



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

Stock

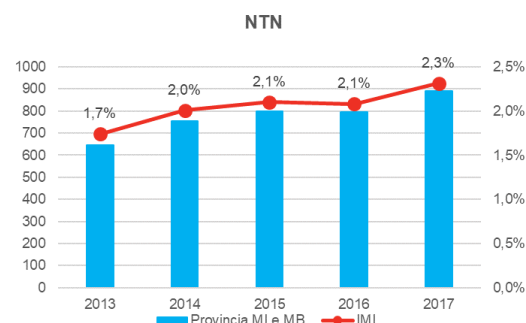
Compravendite

L'indicatore IMI¹ relativo le NTN e lo stock delle Province di Milano e di Monza e della Brianza è cresciuto raggiungendo quota di 2,3% dopo il picco minimo raggiunto nel 2013 dell'1,7%.

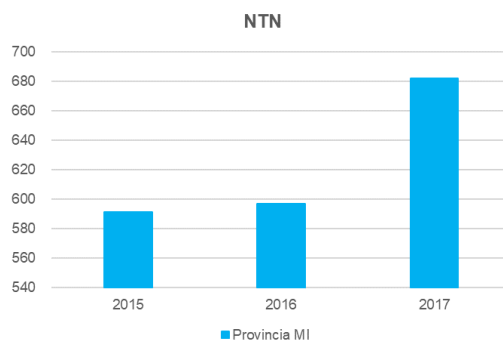
Nel 2017, le transazioni di immobili produttivi registrate nella provincia di Milano hanno inciso per il 77% sul totale rilevato in entrambe le province lombarde.

Nel 2017 il numero di transazioni normalizzate (NTN²) che ha riguardato il territorio provinciale è stato pari a 682, mentre quelle relative al Capoluogo sono circa il 17,4% del totale. Su base annua è stato registrato un incremento delle transazioni a livello provinciale del 14% circa.

Nel 2017 nel comune di **Cambiago** si sono registrate 6 NTN di immobili produttivi.



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



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

Compravendite

¹ IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

² NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

Prezzi e canoni

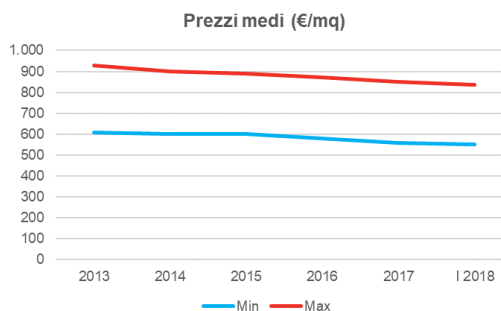
Nel 2017 i prezzi medi sono decresciuti del 2,9% e i canoni medi hanno registrato una variazione del -3,7% medio. Nei primi mesi del 2018 si registra un rallentamento del trend che appare tendere alla stabilizzazione.

I rendimenti lordi si attestano nell'intorno del 7%.

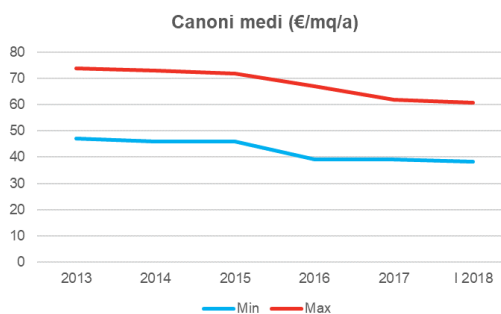
Outlook

Domanda	
Prezzi	
Canoni	
Rendimenti	
Zone più dinamiche	Capoluogo - zone periferiche
Dimensioni del mercato (scala 1 min, 3 max)	

Fonte: dati R&D Dept. Duff & Phelps REAG



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



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

Prezzi e Canoni

PROVINCIA DI MILANO	Prezzi Medi €/mq	Canoni Medi €/mq/anno
	Min - Max	Min - Max
Logistico	560 - 850	40 - 60

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

Prezzi e canoni

6.3 Il mercato della microzona di riferimento

La Proprietà oggetto di valutazione è ubicata ai margini nord-ovest del centro storico cittadino, inserita all'interno del comparto produttivo comunale.

La zona è caratterizzata da una discreta visibilità e buona accessibilità (Strada Provinciale 121 oltre ad autostrada A4).

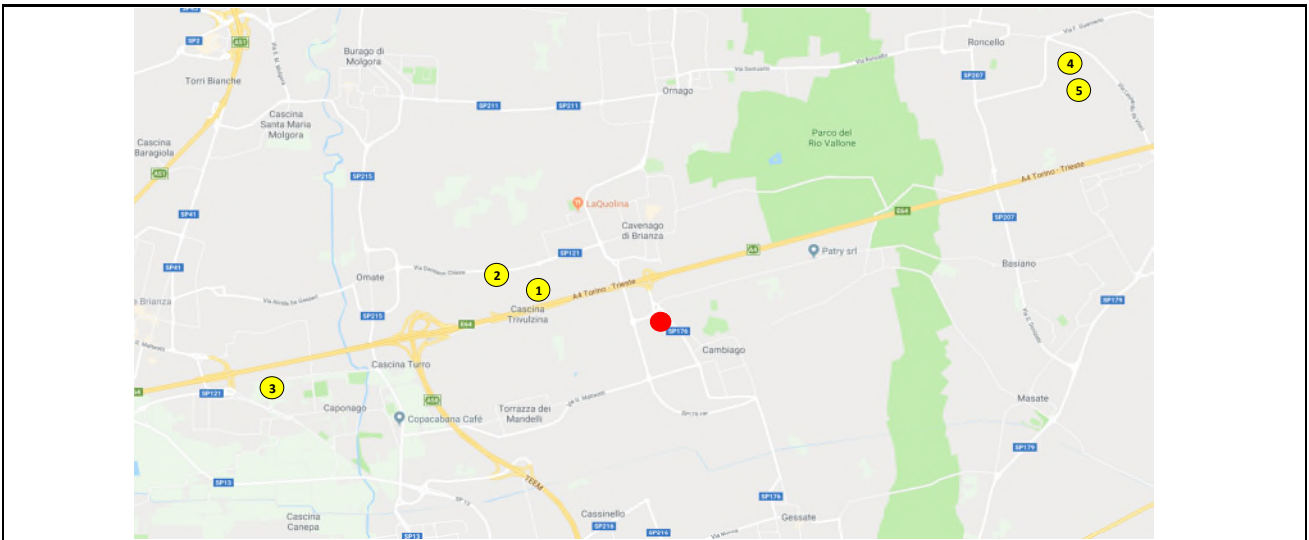
Inoltre, sono stati recentemente terminati i lavori di costruzione della Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM) il cui ingresso è posto a circa 1,5 km dal sito in esame.

Il mercato di immobili ad uso logistico è caratterizzato da una discreta offerta di capannoni sia in vendita sia in locazione, orientata principalmente verso tagli piccoli e tagli medi di tipo prefabbricato.

Dalle ricerche effettuate presso gli operatori immobiliari e relative alla zona oggetto di analisi (incluso anche altri Comuni nelle vicinanze), abbiamo rilevato che per capannoni di medie e grandi dimensioni, il canone di locazione unitario richiesto varia da 45 Euro/mq/anno a 55 Euro/mq/anno, a seconda della posizione, della dotazione impiantistica, delle condizioni d'uso e dell'incidenza delle superficie adibite ad uffici: tali valori si attestano nella fascia alta di tale range (nell'intorno di 55 – 60 Euro/mq/anno) in prossimità degli svincoli di accesso alla rete autostradale.

Di seguito si riporta la tabella di aggiustamento utilizzata per la costruzione del canone unitario riferito a fabbricati produttivo/logistici.

COMPS GRID CANONE DI MERCATO - LOGISTICO/INDUSTRIALE



NR	1	2	3	4	5
Data della ricerca	03/08/18	03/08/18	03/08/18	03/08/18	03/08/18
Indirizzo	Cavenago B.za - Via Miles	Cavenago B.za - Z.I.	Agrate B.za - Z.I.	Roncello (MB) - Via Leonardo Da Vinci	Roncello
Localizzazione	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Destinazione d'Uso	Capannone - Logistico	Capannone	Capannone - Logistico	Logistica	Capannone - Logistico
Superficie Commerciale (mq)	15.350,00	4.700,00	30.000,00	8.703,00	100.000,00
Asking Rent (Euro/Anno)	750.000	249.600	1.500.000	461.259	4.500.000
Asking Rent Unitario (Euro/mq/Anno)	49,00	53,00	50,00	53,00	45,00
Altezza interna (mt)	7,25 - 9,80	9,00	n.d.	12,00	10,50
Fonte del Comparativo	https://www.immobiliare.it/64819840-immobili-commerciali-capannone-in-vendita-Cavenago-Di-Brianza.html?nAffitto=1	https://www.immobiliare.it/50821565-immobili-commerciali-capannone-in-affitto-Cavenago-Di-Brianza.html	http://www.immobiliarefrigerio.com/mobile/logistica-agrate-brianza/	Database REAG	http://www.worldcapital.it/affitto-capannone-roncello/214
Foto					

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3	3	4
Localizzazione, accessibilità %	Periferia	ANALOGO 0%	INFERIORE 5%	ANALOGO 0%	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%
Appeal Architettonico %	Normale	INFERIORE 10%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Piano %	T - 1	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Stato Manutentivo %	Buono	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Stato manutentivo Impianti %	Buono	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Dimensione %	22.000,00	ANALOGO 0%	INFERIORE -10%	SUPERIORE 5%	INFERIORE -5%	SUPERIORE 15%
Altezza interna, dotaz. di ribalte %	11,00	INFERIORE -15%	INFERIORE -15%	INFERIORE 10%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Negoziazione %		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTI		15%	0%	5%	5%	15%
CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO		56	53	53	56	52

Canone di mercato unitario (€/mq/anno) **55,00**

07 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Canone di Locazione di Mercato al 3 agosto 2018 dell'immobile in oggetto nell' ipotesi di locazione dell'immobile in blocco.

Definizioni

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

- **“Immobile”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, 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”
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. Italiana, Gennaio 2014).
- **“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzzeria 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.

Criteri valutativi

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 in data 3 agosto 2018 un sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, altri dati (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 e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha effettuato un'analisi urbanistica dell'immobile sia sulla base della documentazione fornita dal Cliente, sia conducendo specifiche indagini presso i competenti uffici pubblici;
- Ha desunto la consistenza edilizia dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si baserà in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non eseguirà 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.

08 CONSIDERAZIONI ANALITICHE

8.1 Determinazione del Canone di Locazione di Mercato

L'analisi valutativa condotta ha tenuto conto della destinazione d'uso della proprietà (immobile ad uso produttivo/logistico).

La determinazione del Canone di Mercato del bene, effettuata con metodo comparativo, ha considerato i dati economici rilevati nell'ambito delle analisi di mercato condotte.

In particolare i principali aspetti premianti che sono stati presi in considerazione per immobili produttivi e unità terziarie sono i seguenti:

- Zona industriale ben collegata e accessibile;
- Prossimità delle principali arterie di collegamento (autostrada A4 e TEEM);
- Conformazione regolare del fabbricato;
- Buona altezza interna per la destinazione d'uso logistico (altezza interna pari a circa 11,00 m, ricevimento e spedizione merci pari a 6,00 m);
- Buono stato d'uso;
- Buona dotazione di area di manovra pertinenziale.

Per quanto attiene invece gli aspetti di deprezzamento presi in considerazione, si ritiene che gli elementi principali di cui tener conto sono i seguenti:

- Mercato stagnante per immobili a destinazione produttiva;
- Dimensione elevata, difficilmente commerciabile.

I prezzi applicati alle diverse tipologie edilizie sono calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato, effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'immobile si colloca, nel presupposto che il venditore/locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica sia commerciale. Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici, le informazioni disponibili devono essere elaborate per consentire i necessari confronti attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali:

-
- Ubicazione; si è considerato il grado di accessibilità;
 - Stato manutentivo: desunto dalla documentazione fornita e dal sopralluogo, sulla base della data di costruzione dell'immobile ed eventuali ristrutturazioni avvenute in seguito;
 - Livello qualitativo e impiantistico;
 - Design e Appeal; si è tenuto conto dello stato dell'immobile dal punto di vista architettonico;
 - Consistenza edilizia;
 - Altezza interna e dotazione di ribalte.

A tali aggiustamenti è stato applicato un ulteriore decremento derivante dalla “trattativa commerciale”, per la quale, in funzione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si è optato per uno sconto pari al 10% sul prezzo richiesto.

Sulla base delle analisi di mercato condotte in zona e analizzando i dati dei principali Osservatori del mercato immobiliare (OMI e Nomisma) riferiti alla zona in esame, sono stati applicati i seguenti canoni unitari:

- Magazzino: in considerazione della buona altezza interna (11,00 m), conformazione planimetrica regolare e buona fruibilità, è stato attribuito un canone pari 55 Euro/mq/anno;
- Palazzina uffici: in considerazione dello stato d'uso, della conformazione planimetrica regolare e del buono stato manutentivo, è stato attribuito un canone unitario pari a 80 Euro/mq/anno ai piani fuori terra;
- Palazzina uffici: agli spogliatoi, mensa e archivi ubicati al piano seminterrato è stato attribuito un canone unitario pari a 40 Euro/mq/anno (50% di quanto attribuito agli uffici).

ALLEGATO:

- Tabella valutativa.

SUPERFICI										CANONI			
Edificio / Unità	Unità / Unit	Altezza interna	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)	Canone di mercato			
						Mq	Mq	n°	Mq	Euro/mq/Anno	Euro		
Corpi di fabbrica													
1		H = 11,00	0	ESPRINET SPA	Capannone - Hangar (Logistico)	22.036	22.036		22.036	55	1.211.975		
2	Palazzina uffici		-1	ESPRINET SPA	Spogliatoi, mensa, archivio - Changing rooms, canteen, archives	427	427		427	40	17.067		
2	Palazzina uffici		0	ESPRINET SPA	Ufficio ricevimento merce - Office	99	99		99	80	7.916		
2	Palazzina uffici		0	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	450	450		450	80	36.029		
2	Palazzina uffici		1	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	450	450		450	80	36.029		
2	Palazzina uffici		2	ESPRINET SPA	Locali tecnologici - Server rooms	450	450		450	80	36.029		
3			0	ESPRINET SPA	Portineria - Porter's lodge	145			-		-		
Mq aree interne						24.058	23.913	-	23.913		1.345.044		
Aree esterne													
1-2-3			0	ESPRINET SPA	Area di manovra - Operating areas	12.517			-		-		
Mq aree esterne						12.517	-	-	-		-		
Totali MQ						36.574	23.913	-	23.913				
Riepilogo superfici						MQ						Canoni totali di mercato	1.350.000
Superficie fondiaria						35.247						Superficie commerciale	1.345.044
Superficie commerciale						23.913						Slp senza box	1.350.000
Slp senza box						23.913						Box o posti auto	-
Box o posti auto						-						Area verde	-
Nr posti auto o box						-						Altro	-
Area verde						12.517							
Altro													

8.2 Analisi della proposta di contratto di locazione

Reag ha provveduto ad esaminare la proposta di contratto di locazione tra Immobiliare Selene S.r.l. e ESPRINET S.p.A. focalizzando l'analisi sugli aspetti prettamente immobiliari elencati nel cap. 5 "Situazione locativa".

L'analisi non ha rilevato particolari clausole difformi dai contratti standard utilizzati per le locazioni di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione: rientra nell'ambito di un contratto standard di tipo *double net* quanto stabilito dall'art. 14 (manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore).

Si segnala che in tale proposta non vengono riportate le superfici degli immobili.

09 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 3 agosto 2018, il Canone di Locazione di Mercato della Proprietà in oggetto sia ragionevolmente espresso come segue:

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Euro/Anno 1.350.000,00

(Euro/Anno Unmilionetrecentocinquantamila/00)

Il Canone di Locazione concordato tra le Parti (Euro/anno 1.400.000) risulta congruo rispetto al Canone di Locazione di Mercato determinato da Reag in quanto lo scostamento è pari a + 3,7%.

Analisi dei dati fondamentali della proposta di contratto di locazione:

L'analisi non ha rilevato particolari clausole difformi dai contratti standard utilizzati per le locazioni di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

Si segnala che in tale proposta non vengono riportate le superfici degli immobili.

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 sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa.

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, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale ma ha presunto la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi 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 della Proprietà.

I valori espressi non comprendono 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.

REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si baserà in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non eseguirà 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.

ESPRINET S.p.A.

3 agosto 2018

CAVENAGO DI BRIANZA (MB)

Via Santa Maria in Campo, 8



CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

ANALISI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Indice

01	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	9
02	DESCRIZIONE DEL BENE	13
03	CONSISTENZA EDILIZIA	33
04	SITUAZIONE URBANISTICA	35
05	SITUAZIONE LOCATIVA	42
06	IL MERCATO IMMOBILIARE	44
07	CRITERI DI VALUTAZIONE	65
08	CONSIDERAZIONI ANALITICHE	68
09	CONCLUSIONI	72

ALLEGATI:

- Mappe localizzative;
- Vista Aerea;
- Planimetrie;
- Fotografie;
- Tabella delle consistenze;
- Stralci ed estratti PGT;
- Tabella di costruzione del canone unitario;
- Tabella valutativa.

01 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di analisi è ubicato a Cavenago di Brianza in via Santa Maria in Campo 8, in zona periferica a sud-ovest rispetto la centro cittadino.

Cavenago di Brianza è un comune lombardo di circa 7.300 abitanti distante circa 30 km da Milano e circa 28 Km dalla città di Bergamo. Si sviluppa in territorio pianeggiante a ridosso della parte nord del tratto dell'autostrada A4 che collega Milano a Bergamo.

Urbanisticamente presenta due zone ben distinte separate dalla SP176 a destra della quale la destinazione degli immobili è prevalentemente residenziale con alcuni negozi di vicinato, mentre a sinistra si sviluppa la zona artigianale-industriale nella quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione. Esso è inoltre visibile dall'autostrada.

L'economia della zona si basa prevalentemente sul settore artigianale-industriale ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi sia di piccole medie-dimensioni sia di realtà multinazionali.

La posizione del Comune, vicino alle principali infrastrutture su gomma, risulta essere molto strategica e ha permesso nel corso dell'ultimo secolo un importante sviluppo delle attività produttive e logistiche.

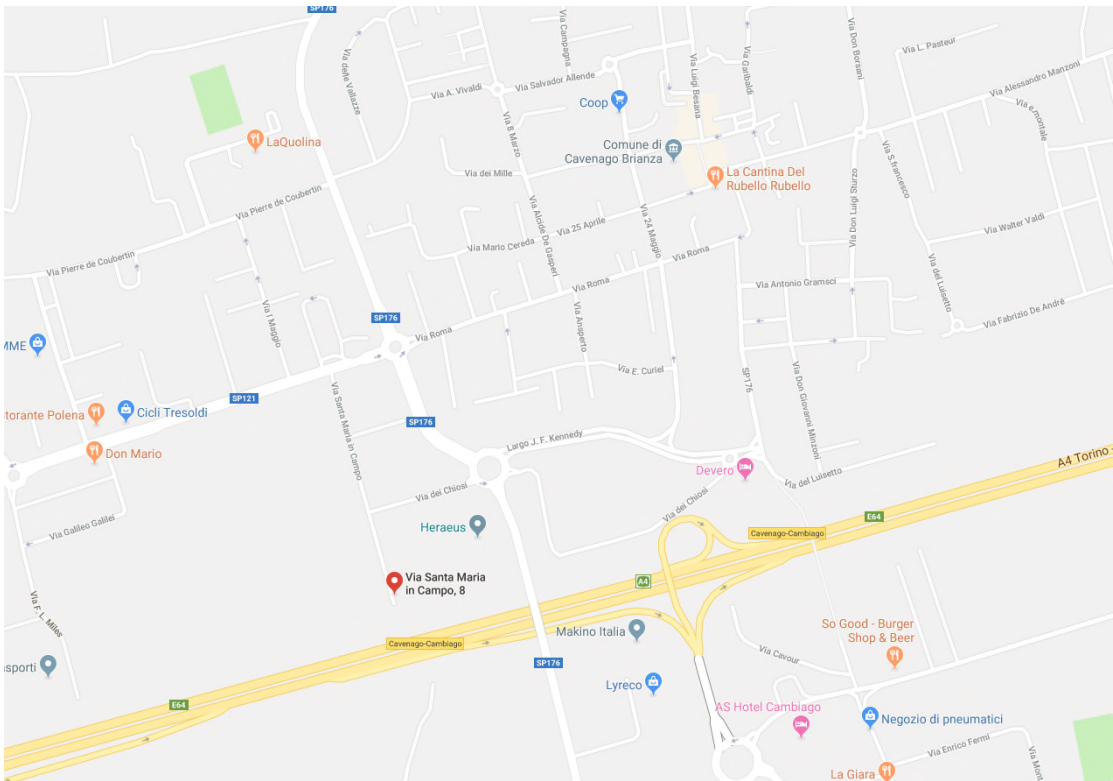
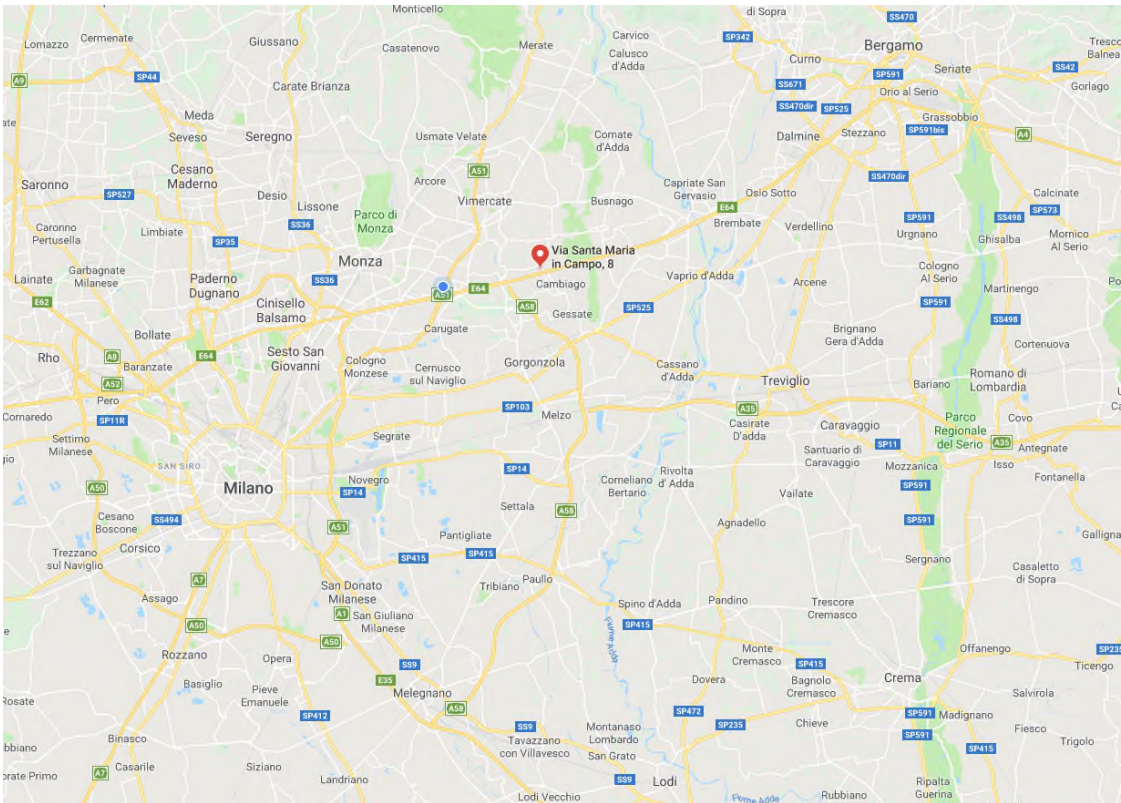
Il contesto urbano ove è inserito il cespite in esame è di tipo produttivo, caratterizzato prevalentemente da fabbricati industriali e artigianali (capannoni, magazzini, ecc.). La posizione è ottima: infatti, il casello autostradale "Cavenago – Cambiagio" lungo l'autostrada A4 Torino – Milano – Trieste è distante circa un chilometro dal sito, mentre l'ingresso alla TEEM (Tangenziale Est Esterna di Milano) dista meno di due chilometri.

Il comune è servito da mezzi di trasporto pubblico, in prevalenza tratte extraurbane, che transitano verso Milano e verso Bergamo e collegamenti con la Metropolitana Milanese.

Gli aeroporti di Milano Linate, Milano Malpensa e Bergamo Caravaggio distano rispettivamente 26 km, 66 km e 28 km.

ALLEGATI:

- Mappe localizzative;
- Vista aerea.





02 DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà oggetto di valutazione è rappresentata da un complesso immobiliare a destinazione logistica, costituito da due capannoni collegati fra loro e da un edificio a destinazione portineria, ubicato nel Comune di Cavenago di Brianza (MB), in Via Santa Maria in Campo 8. Il compendio insiste su di un lotto avente conformazione planimetrica regolare e orograficamente pianeggiante.

Il perimetro oggetto di valutazione è così censito:

Catasto Terreni del Comune di Cavenago di Brianza (MB)

- Foglio 13, Particella 294, cat. Ente Urbano, superficie mq. 84.185.

Catasto Fabbricati del Comune di Cavenago di Brianza (MB):

- Foglio 13, Particella 294 – sub. 1, cat. BCNC;
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 702, cat. BCNC;
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 703, cat. BCNC;
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 704, cat. D/1;
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 706, cat F/3;
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 715, cat. D/7;
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 716, cat. D/7,
- Foglio 13, Particella 294 – sub. 717, cat. BCNC.
- Foglio 13, Particella 234
- Foglio 13, Particella 295

Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica a destinazione logistica aventi planimetricamente forma rettangolare denominati “Cavenago A” e “Cavenago B” e da un fabbricato con funzione di portineria e accesso agli autoarticolati.

Nello specifico i due corpi di fabbrica sono di seguito descritti.

Edificio “**Cavenago A**”: edificio avente forma rettangolare e dimensioni 23.85 x 12.20 (dati desunti da planimetria in formato dwg). È presente una zona ad uffici/spogliatoi che si sviluppa su due livelli collegati fra loro da un vano scala e da un ascensore: gli uffici sono posizionati al piano terra mentre gli spogliatoi uomini e donne, con relativi servizi igienici e

docce, sono posizionati al primo piano. Il vano scala inoltre serve per giungere ad una porzione soppalcata adibita a magazzino. Internamente è suddiviso in n. 6 comparti, che possono essere isolati l'uno dall'altro in caso di incendio.

Edificio “**Cavenago B**”: edificio avente forma rettangolare e dimensioni 23.85 x 8.40 (dati desunti da planimetria in formato dwg) distribuito su due livelli. È presente una zona ad uffici/spogliatoi che si sviluppa su due livelli collegati fra loro da un vano scala e da un ascensore: sono presenti servizi igienici ad ogni piano (al piano terra sono a servizio dei magazzinieri) e una sala corsi al primo piano.

Le principali caratteristiche del complesso sono:

- maglia strutturale regolare di pilastri in c.a.p.;
- altezza interna:
 - edificio “Cavenago A” sotto trave pari a 13,50 m;
 - edificio “Cavenago B” al piano terra sotto trave pari a circa 8,50-9,00 m, al primo piano pari a circa 4,00 m;
- copertura in lamiera;
- lucernari in copertura;
- tamponamenti esterni in pannelli coibentati;
- due file di serramenti a nastro in alluminio poste a circa 6 metri da terra;
- pavimentazione di tipo industriale;
- murature interne di separazione dei comparti (tipo REI 120);
- pareti interne finite con tinteggiatura;
- circa 80 baie di carico 2,70 x 3,00 m suddivise tra i due corpi di fabbrica;
- portoni perimetrali di accesso all'immobile;
- porte tagliafuoco e portoni di compartimentazione ai fini antincendio.

Principali caratteristiche costruttive della zona ad uso uffici:

- blocco uffici e spogliatoi su due piani fuori terra costituiti da una facciata continua in vetro, con ascensore di servizio;
- pareti e controsoffitti in cartongesso a quadrotti, pavimenti in parquet;
- pavimenti e rivestimenti dei blocchi bagni/spogliatoi in gres porcellanato;
- porte interne in legno tamburato.

La dotazione impiantistica risulta essere:

- impianto di illuminazione a soffitto;
- impianto idrosanitario;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusione attraverso fancoil alle pareti;
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- rilevatori di fumo e calore;
- impianto di spegnimento “sprinkler” con vasca di accumulo a servizio dell’intero complesso;
- impianto di videosorveglianza e antiintrusione.

I due fabbricati sono collegati fra di loro per mezzo di tre “tunnel” chiusi compartimentati caratterizzati da teli ad apertura automatica per evacuazione in caso di necessità.

Lungo l’intero perimetro sono inoltre posizionate scale esterne d’emergenza in metallo.

La proprietà è caratterizzata da due ingressi carrai ed è completata da ampia area di manovra asfaltata a servizio degli autoarticolati che circonda l’edificio. Il complesso è protetto da un muro lungo i lati nord ed ovest e da cancellata metallica lungo i lati est e sud (verso l’autostrada).

Il parcheggio per i dipendenti è posto esternamente alla recinzione metallica, costituito da parcheggi a raso liberi (non oggetto di analisi).

Stato manutentivo e conservativo

Lo stato manutentivo generale è da ritenersi complessivamente buono. Si segnalano alcune fessurazioni lungo i giunti della pavimentazione che comportano la necessità d’intervenire con cadenza annuale.

ALLEGATI:

- Repertorio Fotografico;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie

REPERTORIO FOTOGRAFICO



Edificio "Cavenago A" – fronte nord



Edificio "Cavenago A" – fronte nord



Edificio "Cavenago A" – Ufficio piano terra



Edificio "Cavenago A" – Spogliatoi piano primo



Edificio "Cavenago A" – Magazzino soppalco



Edificio "Cavenago A" – Magazzino



Edificio "Cavenago A" – Magazzino



Edificio "Cavenago A" – Magazzino



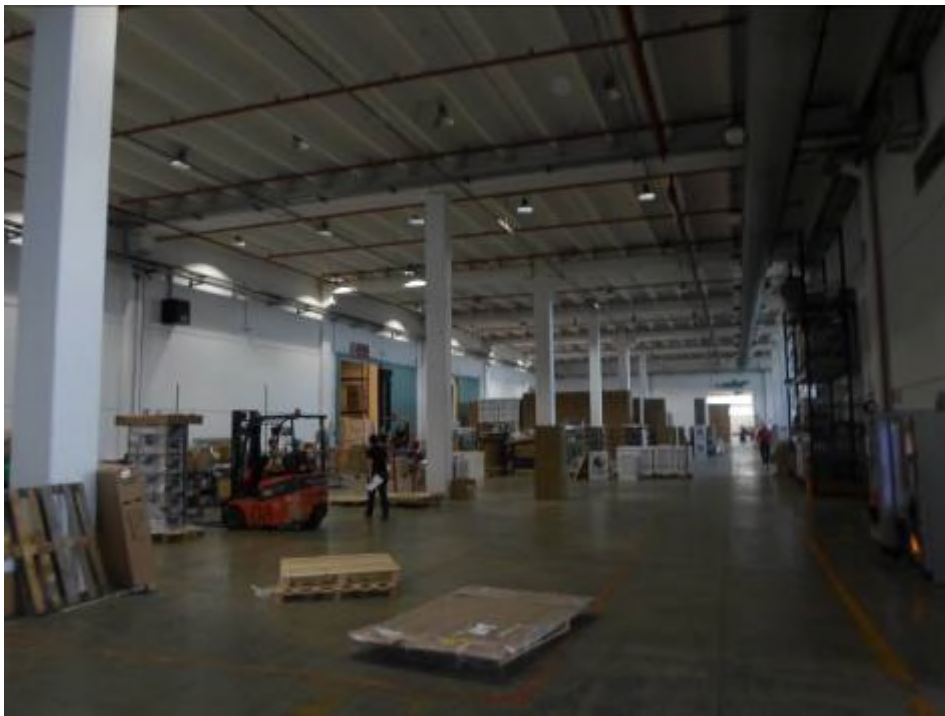
Edificio "Cavenago B" – Fronte sud lungo autostrada A4



Edificio "Cavenago B" – Fronte sud lungo autostrada A4



Edificio "Cavenago B" – Piano terra, magazzino



Edificio "Cavenago B" – Piano terra, magazzino (h = 9,00 m)



Edificio "Cavenago B" – Piano primo, magazzino (h = 4,00 m)



Edificio "Cavenago B" – Piano primo, magazzino (h = 4,00 m)



Edificio "Cavenago B" – Piano primo, ufficio/sala corsi



Edificio "Cavenago B" – Piano primo, ufficio



Tunnel di collegamento edifici A e B - esterni



Tunnel di collegamento edifici A e B

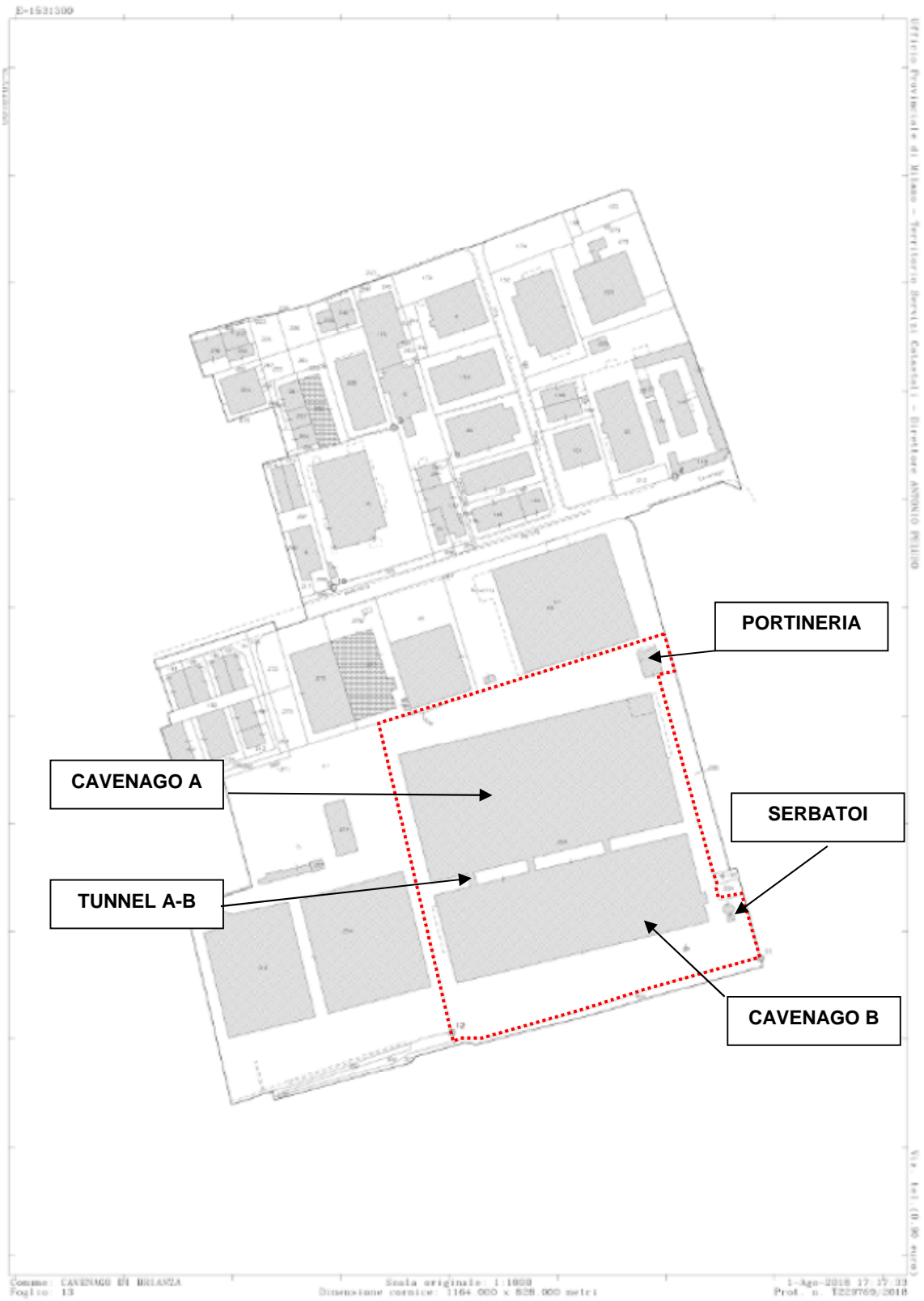


Ingresso - Portineria

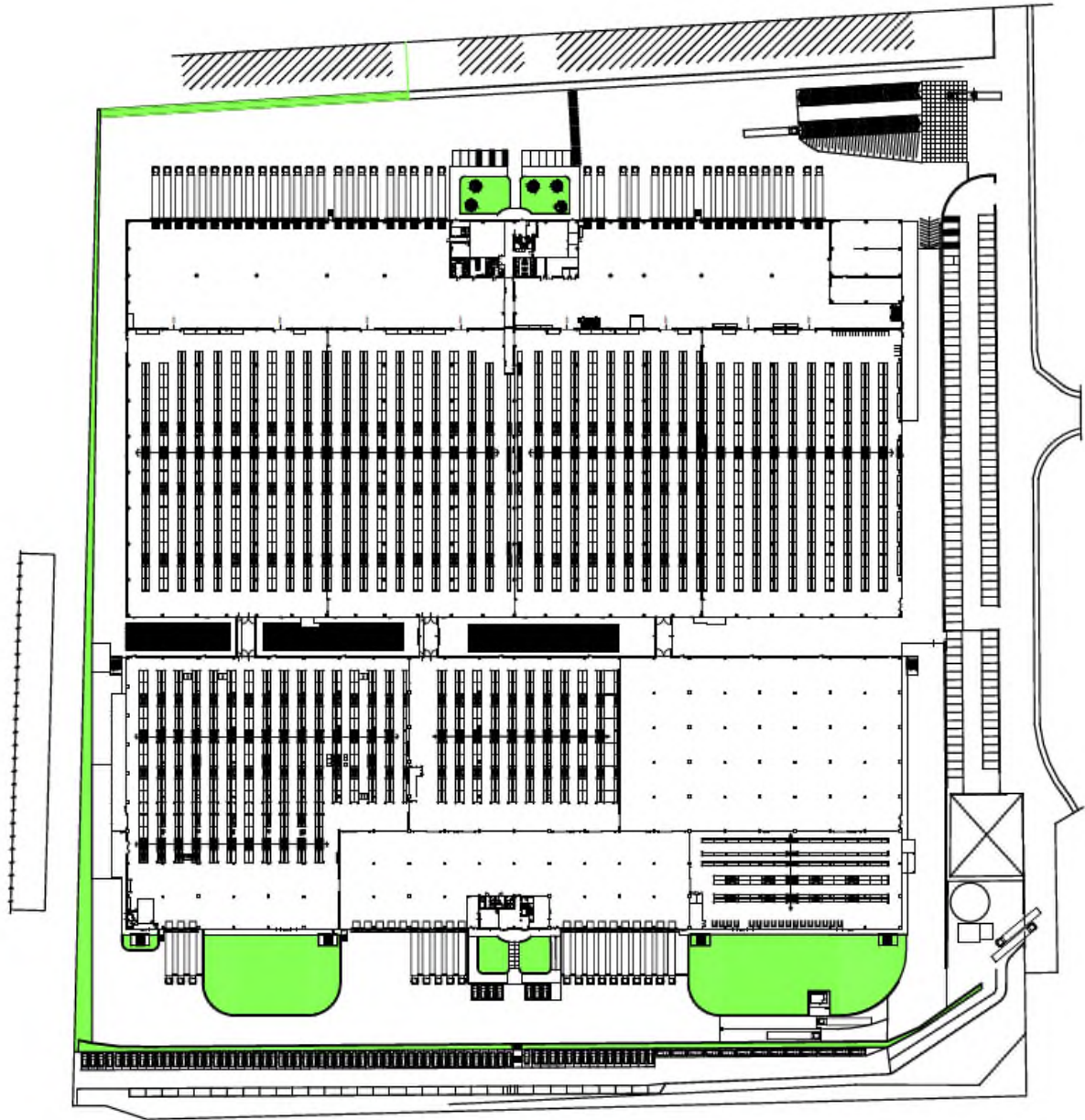


Serbatoio per impianto sprinkler

ESTRATTO DI MAPPA



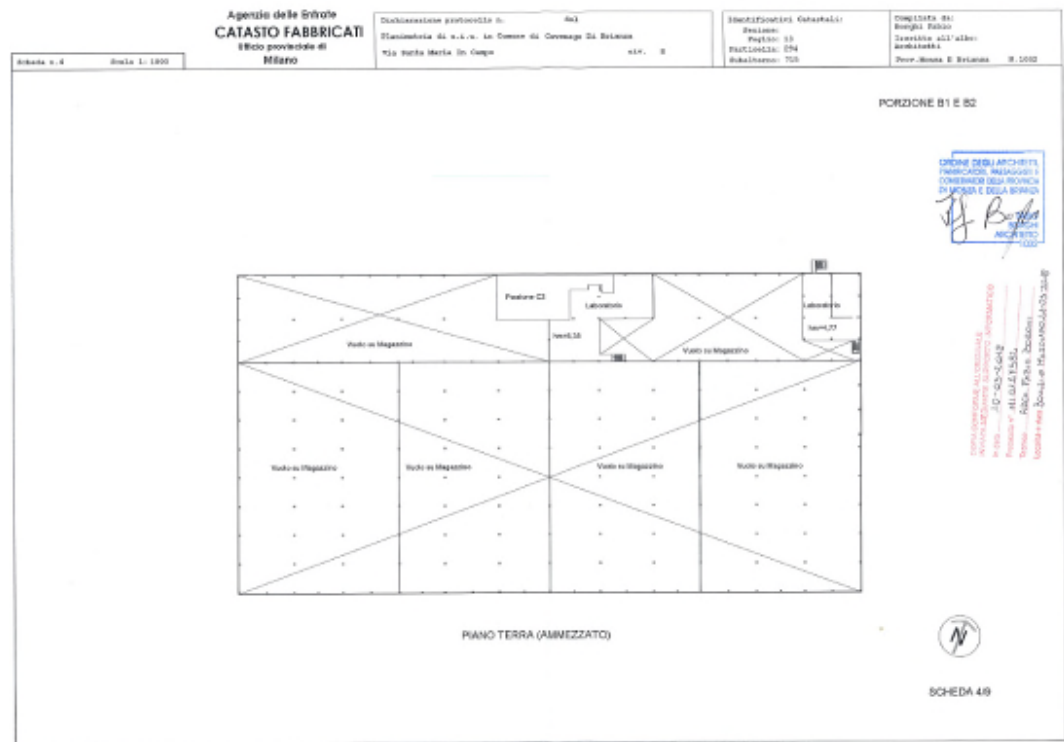
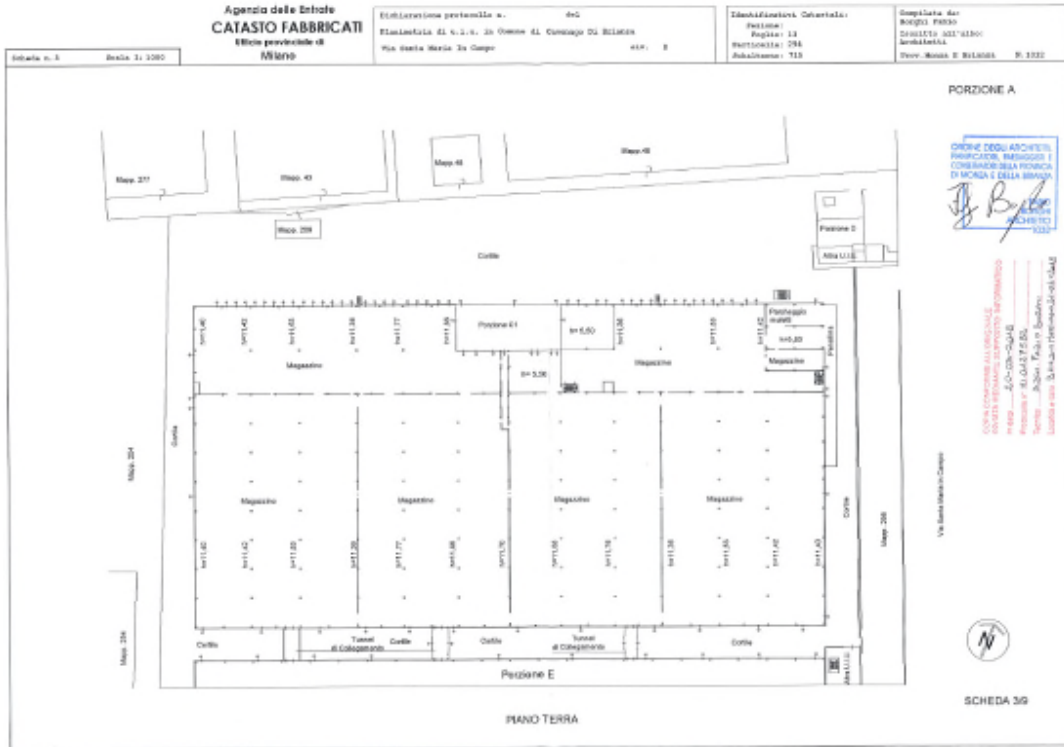
PLANIMETRIA GENERALE

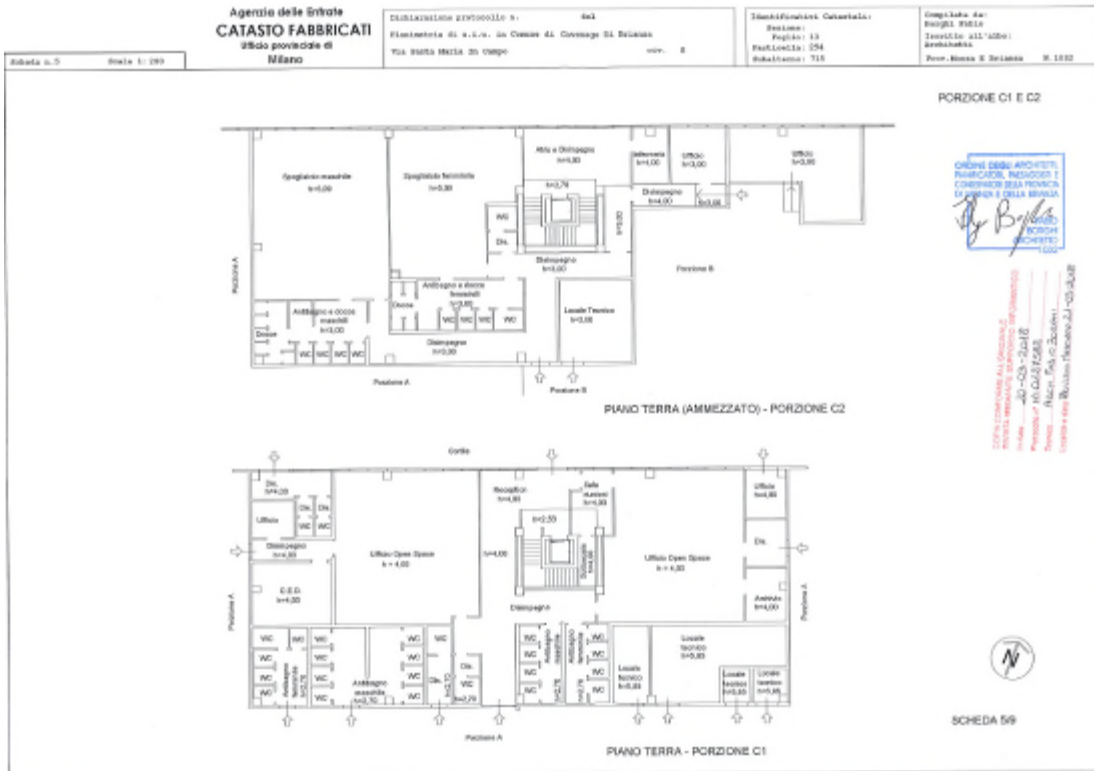


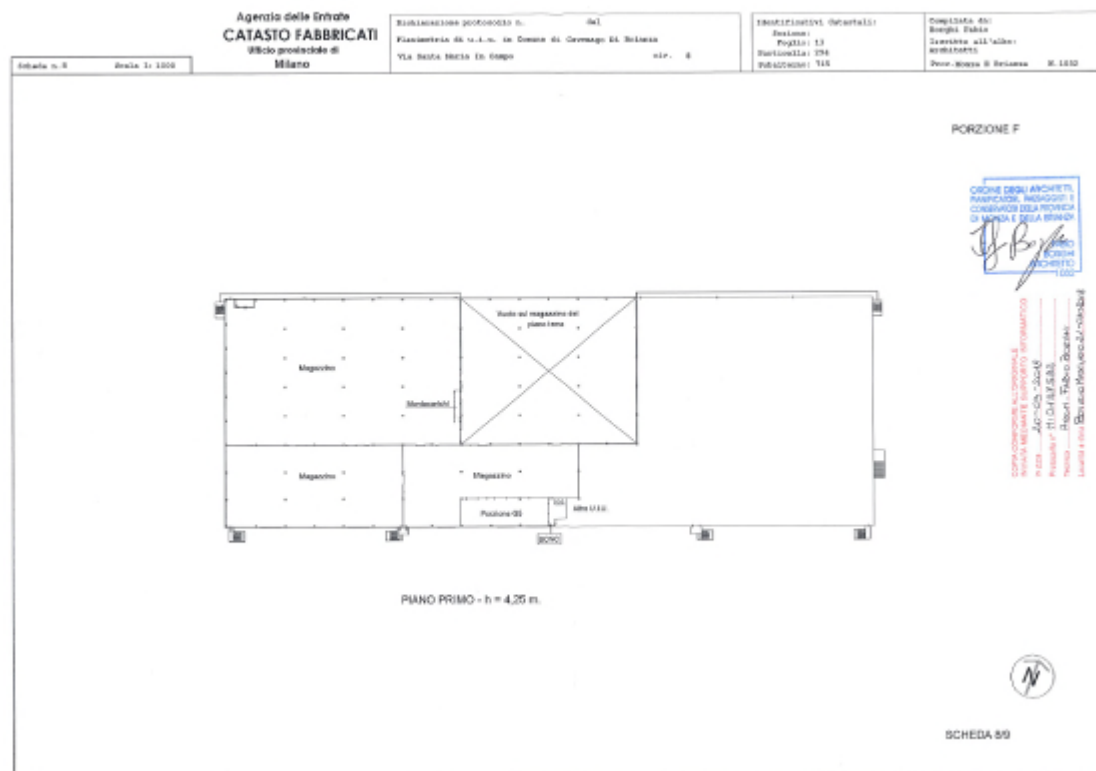
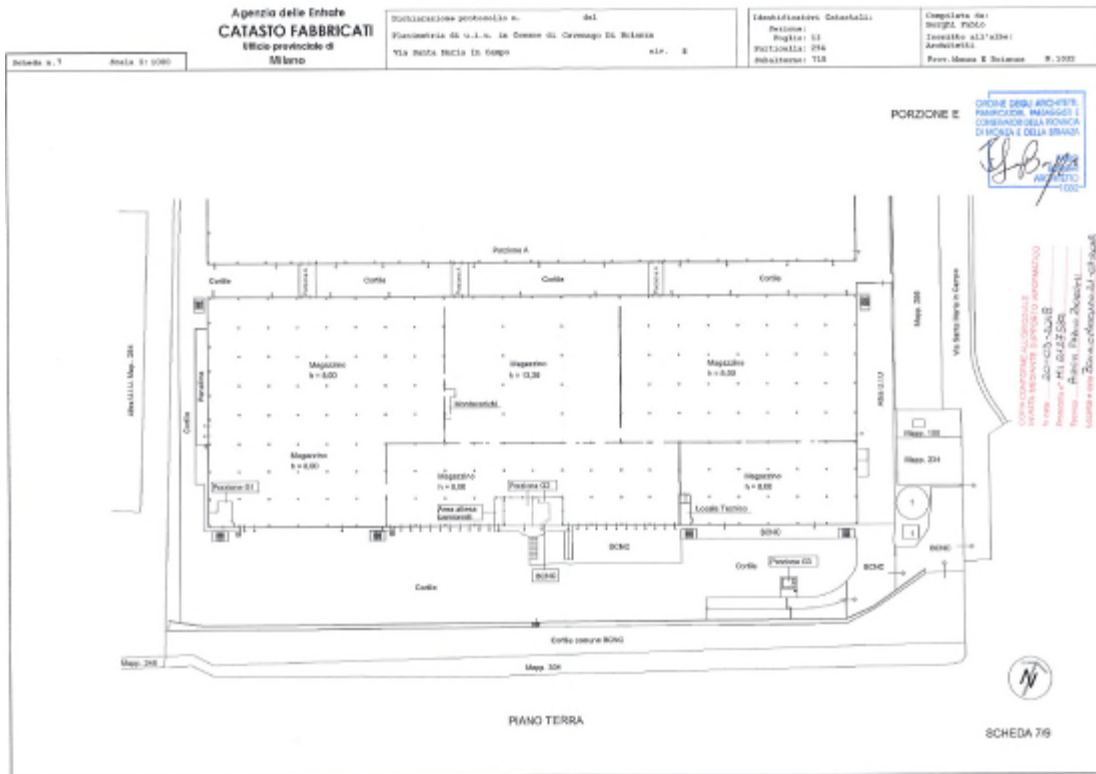
Piano terra

PLANIMETRIE CATASTALI

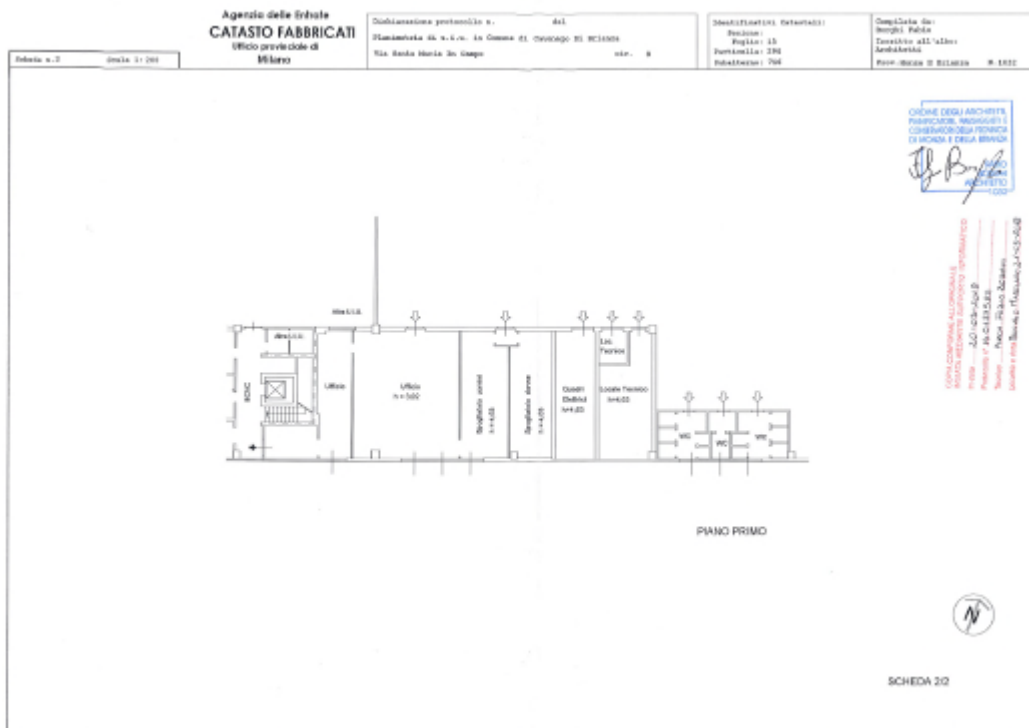
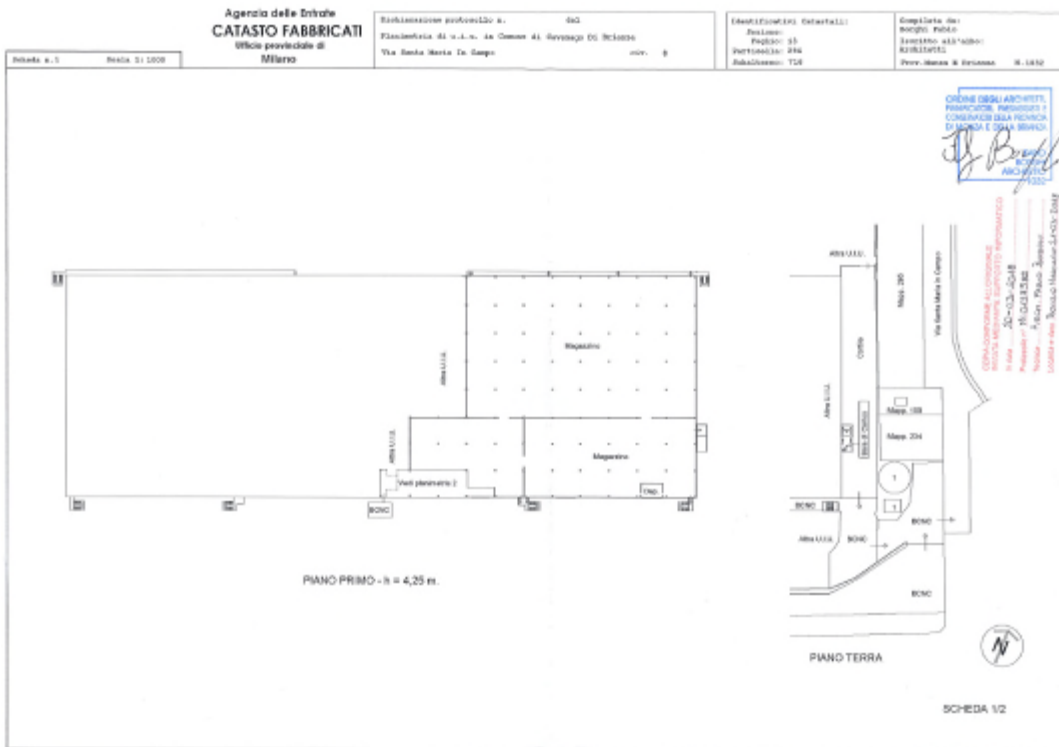
Sub. 715







Sub. 716



03 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di valutazione è stata fornita dal Cliente e da REAG non verificata.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorda e commerciali sono stati i seguenti:

- “Superficie lorda” espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera 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.
- “Superficie commerciale senza posti auto”: s’intende la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori e al netto dei posti auto.

Si segnala che le definizioni di “superficie lorda” e “superficie commerciale” qui riportate sono coerenti con le “best practices” adottate attualmente in Italia da Fondi, SIIQ e Property Company; si evidenzia che tali definizioni ed i relativi metodi di calcolo delle superfici potrebbero risultare non allineate alle modalità di calcolo previste dagli IPMS (International Property Measurement Standards), a cui gli standards RICS fanno riferimento.

Tabella consistenze

SUPERFICI									
Edificio / Unità	Unità / Unit	Altezza interna	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
Corpi di fabbrica									
A		H = 13,50	0	ESPRINET SPA	Capannone - Hangar (Logistico)	28.622	28.622		28.622
A			0	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	687	687		687
A			1	ESPRINET SPA	Spogliatoi - Changing rooms	584	584		584
A			1	ESPRINET SPA	Magazzino su soppalco - Warehouse on a mezzanine	768	768		768
A			1	ESPRINET SPA	Laboratorio su soppalco - Lab on a mezzanine	574	574		574
B		H = 9,00	0	ESPRINET SPA	Capannone - Hangar (Logistico)	19.796	19.796		19.796
B			0	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	221	221		221
B			1 - ammez.	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	221	221		221
B		H = 4,00	1	ESPRINET SPA	Magazzino - Warehouse storage	15.846	15.846		15.846
B			1	ESPRINET SPA	Blocco uffici, spogliatoi - Offices, changing rooms	709	709		709
C			0	ESPRINET SPA	Portineria, Ingresso - Porter's lodge	133			-
C			1	ESPRINET SPA	Locali non utilizzati - Unused rooms	346			-
C			2	ESPRINET SPA	Locali non utilizzati - Unused rooms	346			-
Mq aree interne						68.854	68.029	-	68.029
Aree esterne									
A-B-C			0	ESPRINET SPA	Area di manovra - Operating areas	34.726			-
Mq aree esterne						34.726	-	-	-
Totali MQ						103.580	68.029	-	68.029

04 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cavenago di Brianza è dotato di **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)**.

L'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento per la redazione del Piano nel settembre 2006 e, dopo numerosi incontri, assemblee, pubblicazioni e atti prodotti, il PGT è stato adottato nell'ottobre 2008 e quindi definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 dell'8 aprile 2009.

Dal 5 agosto 2009 il Piano di Governo del Territorio ha acquisito efficacia ed è entrato in vigore, sostituendo definitivamente il PRG, con pubblicazione sul B.U.R.L. n. 31 del 5 agosto 2009.

All'interno del Piano delle Regole, l'immobile ricade in "**Ambito delle attività produttive consolidate (DP)**" normato all'art. 22 delle N.T.A.

È l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione.

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrare dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato.

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali.

Gli indici e parametri urbanistici sono:

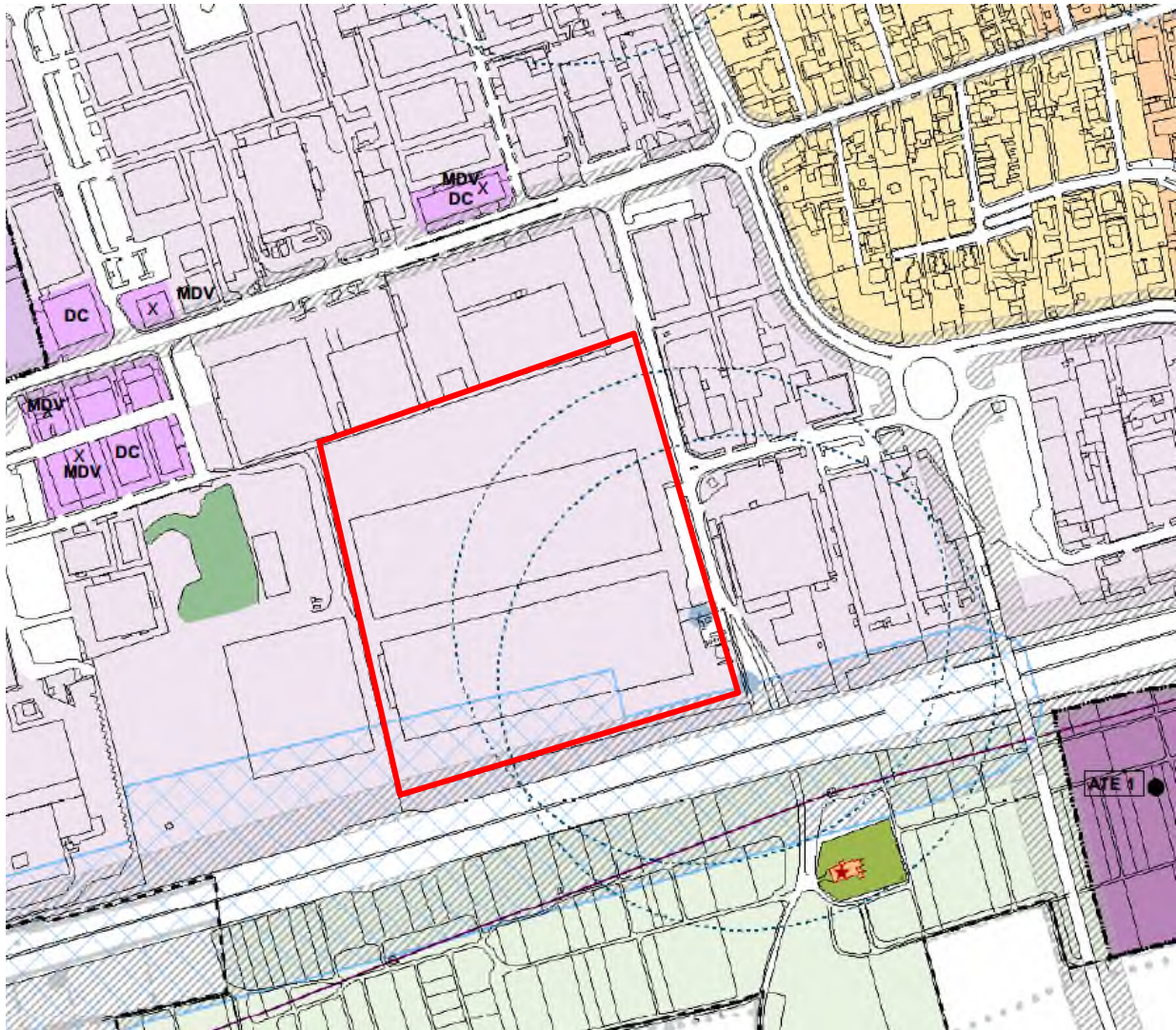
- $I_f = 0,80$ mq/mq. Nel caso in cui I_{fe} è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di $1,00$ mq/mq;
- $I_{fi} = 0,08$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 60$ per cento;
- $R_p = 25$ per cento;
- $H = H_e$. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini.

Inoltre, la porzione di proprietà a ridosso dell'asse autostradale ricade in "fascia di rispetto tracciato TEEM-svincolo A4/TEEM".

ALLEGATI:

- Estratto del Piano delle Regole;
- Stralcio delle N.T.A.

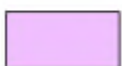
Estratto Tavola 6 - Zonizzazione



Città delle attività economiche



Ambito delle attività produttive consolidate (DP)



Ambito delle attività economiche non produttive terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) espositive (DE)



Fascia di rispetto tracciato TEEM-svincolo A4/TEEM

Stralcio Norme Tecniche del Piano delle Regole

Art. 22. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate)

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
 - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione;
 - il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
 - il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;

- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrate dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, sino ad una quota massima del 50%
3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$ mq/mq. Nel caso in cui I_f è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,08$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 60$ per cento;
- $R_p = 25$ per cento;
- $H = H_e$. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- D_e , D_c e D_s = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, ad esclusione dei gruppi GF.3.3 e GF3.4, con le specificazioni ivi contenute.
2. In particolare si intendono compatibili con la destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:
 - a) residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

b) uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva.

Il vincolo di pertinenza di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.
4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate (DP), le seguenti destinazioni:
 - la residenza descritta al gruppo GF1;
 - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
 - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
 - le attività commerciali descritte al gruppo GF5;
 - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
 - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

e. Prescrizioni particolari

1. Per le attività commerciali di vendita di generi alimentari e non alimentari, anche non direttamente prodotti in loco e complementari alla produzione, esistenti alla data di adozione del PGT, per la parte relativa alla sola produzione, collocate all'interno del presente ambito, è consentita la prosecuzione dell'attività, limitatamente ad una superficie di vendita di 150 mq, riconoscendo all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione dovuti, quale differenza tra ambito produttivo e ambito commerciale, unitamente all'individuazione delle aree di interesse pubblico nella quantità prevista dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi. E' consentita, in casi di documentata impossibilità di individuazione e cessione di aree di interesse pubblico oppure di non opportunità alla cessione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione, parziale o totale, delle suddette aree, ai sensi della normativa regionale vigente. Le suddette situazioni dovranno essere regolarizzate entro 12 mesi dall'avvenuta approvazione del PGT.
2. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.
3. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
5. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% della Sc.

-
6. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.
 7. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
 8. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite agli artt. 24. e 25, riguardanti gli ambiti di completamento del tessuto consolidato e di trasformazione, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
 9. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite o di cui si propone l'inserimento all'interno del perimetro del Parco Rio Valdone.
 10. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 15 mt.
 11. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'elaborato Dp. 05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo III, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.

05 SITUAZIONE LOCATIVA

L'analisi della situazione locativa si basa sulla documentazione fornita dal Cliente in data 27 luglio 2018 e successive comunicazioni. Le informazioni relative ai Conduttori riportate nel presente report sono esclusivamente finalizzate allo svolgimento della valutazione e da ritenersi strettamente confidenziali.

Allo stato attuale, sono in essere tre contratti di locazione di locazione fra M.B. Immobiliare S.r.l e Esprinet S.p.a. riferiti all'utilizzo di tre porzioni distinte del complesso immobiliare in oggetto. In considerazione della volontà da parte del Conduttore di prendere in locazione la parte rimanente e la conseguente sottoscrizione di un quarto contratto di locazione, le parti hanno convenuto di risolvere i tre contratti in essere e di sottoscrivere un unico contratto di locazione per l'intero compendio.

Di seguito si riportano i principali elementi, riguardanti l'aspetto immobiliare, contenuti nella proposta del nuovo testo inerente al contratto di locazione.

- LOCATORE: M.B. Immobiliare S.r.l.;
- CONDUTTORE: Esprinet S.p.A.;
- OGGETTO: Complesso Logistico sito in Cavenago di Brianza, via Santa Maria in Campo 8;
- DATI CATASTALI: complesso identificato al Catasto Fabbricati
 - Foglio 13, part. 294, sub. 1, sub 702, sub. 703, sub. 704 (cat. D/1, piano T), sub. 706, sub 715 (cat D/7, piano T-1-2), sub 716 (cat D/7, piano T-1), sub. 717 ;
 - Foglio 13, part. 234;
 - Foglio 13, part. 295
- DIMENSIONI: non specificate;
- DECORRENZA DEL CONTRATTO: 1 gennaio 2019 e termine 31 dicembre 2028;
- DURATA: 10 anni + 6;
- RECESSO: è esclusa la possibilità di recesso anticipato dal contratto di locazione nei primi dieci anni da parte del Conduttore; a decorrere dall'undicesimo anno il Conduttore avrà diritto di recedere dal contratto di locazione; alla scadenza, il contratto si rinnoverà di 6 anni salvo disdetta di una delle Parti con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata A/R;
- CANONE ANNUO: stabilito in Euro/anno 3.700.000 oltre I.V.A.;

-
- INDICIZZAZIONE ISTAT: con decorrenza dal termine del primo anno di locazione, il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 75% della variazione relativa all'anno precedente dell'indice ISTAT "prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati";
 - USO DELL'IMMOBILE: logistico; è vietato al Conduttore mutare, anche temporaneamente, tale uso senza permesso scritto del Locatore;
 - SUBLOCAZIONE: è vietata la sublocazione dell'immobile da parte del Conduttore, salvo la sublocazione o comodato in favore di società controllate dal Conduttore;
 - MANUTENZIONE: la manutenzione ordinaria sarà a carico del Conduttore così come le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

06 IL MERCATO IMMOBILIARE

6.1 Il mercato degli immobili logistici e industriali

6.1.1 Il mercato logistico

Overview di settore

I primi sei mesi del 2018 confermano il trend di crescita del mercato immobiliare logistico italiano, sulla scia dei risultati ottenuti nel 2017.

Gli studi di settore rilevano performance interessanti del mercato delle locazioni a Genova e Firenze.

La domanda è interessata principalmente a grandi hub di nuova costruzione da realizzare in posizioni strategiche, oppure a immobili da riqualificare, edificati in prossimità dei centri urbani, spesso utilizzati come centri di smistamento urbani. È richiesta da alcune aziende, soprattutto del settore manifatturiero, la realizzazione di nuovi capannoni in sostituzione a quelli utilizzati, con metrature che variano mediamente nell'intorno dei 10.000 metri quadrati in grado di ospitare strumentazioni tecnologiche a supporto dell'innovazione

La rete dei corridoi trans-europei

È necessario considerare come nel corso degli ultimi anni la trama regionale europea stia diventando sempre più policentrica e competitiva e i corridoi trans-europei denominati «Trans-European Transport Network» (TEN-T) ne sono una evidenza.

L'Italia è interessata da quattro dei nove corridoi TEN-T confermando il ruolo strategico nella rete infrastrutturale e commerciale del continente europeo:

- il Corridoio Mediterraneo attraversa il Nord Italia da Ovest ad Est, congiungendo Torino, Milano, Verona, Venezia, Trieste, Bologna e Ravenna;
- il Corridoio Reno Alpi passa per i valichi di Domodossola e Chiasso e giunge al porto di Genova;
- il Corridoio Baltico Adriatico collega l'Austria e la Slovenia ai porti del Nord Adriatico di Trieste, Venezia e Ravenna, passando per Udine, Padova e Bologna;
- il Corridoio Scandinavo-Mediterraneo parte dal valico del Brennero e collega Trento, Verona, Bologna, Firenze, Livorno e Roma con i principali centri urbani del sud come Napoli, Bari, Catanzaro, Messina e Palermo.

Il sistema del trasporto marittimo in Italia

L'Italia con 9 mila chilometri di coste è il terzo paese europeo per traffico merci nel Mediterraneo. Con i suoi 473 milioni di tonnellate movimentate, è il primo Paese nell'Ue 28 per trasporti a corto raggio.

Nel 2016 l'Italia con oltre 50 miliardi di euro di import-export marittimo supera Germania e Francia negli scambi via mare con l'area Mena e permane il Paese Ue leader nello Short Sea Shipping nel Mediterraneo con 216 milioni di tonnellate di merci ed una quota di mercato pari al 36%. (fonte Rapporto semestrale Port Indicators di Srm).

Continuano a crescere i porti italiani che per il secondo anno consecutivo superano i 480 milioni di tonnellate di merci movimentate e per il quarto anno consecutivo rimangono sopra la soglia dei 10 milioni di Teus.

Il Mezzogiorno continua ad avere un ruolo di rilievo con una quota del 46% del totale Paese delle merci movimentate. Permane però il divario con i porti del Nord Europa e con quelli del Mediterraneo che nel corso degli ultimi anni hanno proceduto ad ingenti investimenti per adeguare le proprie infrastrutture.

I porti dell'alto Tirreno, in particolare Genova e La Spezia, sono le principali porte di accesso ai mercati d'Oltremare, dal Nord America, all'Estremo Oriente, i nodi trasportistici attraverso i quali passano le merci provenienti/dirette alla Regione Logistica Milanese. Sulla costa adriatica segnala l'importanza del porto di Trieste che negli ultimi anni ha consolidato la sua posizione.

La dotazione aeroportuale in Italia

L'Air cargo è concentrato in pochi grandi aeroporti in quanto necessitando di strutture dedicate e servizi doganali.

Il sistema lombardo costituisce, con i suoi quattro aeroporti, i due maggiori di Milano Malpensa (MPX) e Bergamo Orio al Serio (BGY) e i due minori di Milano Linate (LIN) e Brescia Montichiari (VBS) il principale nodo aeroportuale italiano dedicato alle merci, movimentando quasi il 70% del traffico complessivo.

Il terminal di Malpensa è un hub dedicato al traffico continentale e intercontinentale di passeggeri e merci. Gli altri aeroporti lombardi si rivolgono a settori di mercato più specifici: Linate è concentrato sul trasporto passeggeri a corto raggio; Bergamo - Orio al traffico low cost per i passeggeri e a quello express courier per le merci; Brescia ha un traffico postale

consolidato (è l'hub di Poste Italiane) e ha lanciato un programma pluriennale per il trasporto aereo cargo.

E-commerce

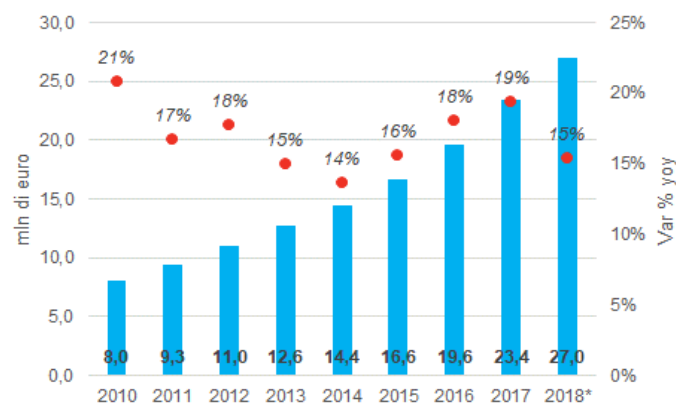
In Italia il continuo incremento delle performance dell'e-commerce ha contribuito a consolidare la dicotomia che vede da un lato la richiesta di spazi di dimensioni ridotte ubicate in prossimità dei centri urbani, per ottimizzare i tempi di consegna delle merci all'utente finale, dall'altro l'esigenza di strutturare piattaforme logistiche di ampie dimensioni ubicate in prossimità dei principali nodi viabilistici.

In base ad un recente studio condotto da World Capital, i tagli maggiormente richiesti superano i 5.000 nel 57% dei casi, si attesta al 31% la domanda di spazi tra 1.000 e 5.000 mq, mentre il 12% riguarda immobili con estensione inferiore ai 1.000 mq.

L'e-commerce e la nascita di poli logistici all'avanguardia sta contribuendo all'incremento dell'occupazione. In Italia si contano circa 250 mila addetti all'imballaggio e al magazzino nella gestione della logistica.

In base ai dati esaminati dagli Osservatori Digital Innovation della School of Management del Politecnico di Milano l'e-commerce in Italia raggiungerà quota 27 miliardi di euro nel 2018, registrando un incremento di oltre 3,6 miliardi di euro rispetto al 2017 (+15%). Gli acquisti e-commerce di prodotti raggiungeranno un tasso di crescita quattro volte superiore ai servizi, nel dettaglio +25% dell'acquisto di prodotti, pari a circa 15 miliardi di euro e di un più contenuto +6% per la voce servizi. L'acquisto da smartphone incide per il 31%, tale risultato è frutto della sinergia di diversi fattori, quali la qualità di connessione, aumentata in modo esponenziale nel corso degli ultimi anni, la possibilità di connettersi in ogni luogo e la condivisione di interessi ed esperienze nel momento della fruizione degli stessi.

Nonostante il settore dell'e-commerce in Italia sia in crescita, in base ai dati diffusi da Eurostat, la media italiana degli acquisti online nel 2017 si attesta al 43%, risultato nettamente inferiore alla media europea che raggiunge il 68%. L'Inghilterra con una media dell'86% si posiziona al primo posto, segue la Svezia all'84% e Danimarca, Germania, Lussemburgo e Paesi Bassi con l'82%. L'Italia è in coda davanti solo a Romania, Bulgaria, Cipro e Croazia. Le fasce di età 16-24 e 25-54 anni sono quelle che hanno fatto più acquisti nell'ultimo anno. I settori merceologici maggiormente interessati dalle vendite on line sono l'abbigliamento, lo sport (64%) ed i pacchetti viaggio (53%).



*stima

Figura 1 Crescita dell'e-commerce in Italia. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Netcomm

Gli investimenti nel settore logistico

In Europa

Il mercato degli immobili a uso logistico in Europa appare in forte crescita grazie al favorevole contesto economico. L'assorbimento di spazi logistici di dimensione superiore ai 5.000 mq ha registrato una variazione positiva del 9% nel 2017 rispetto al 2016. Francia, Spagna e Paesi Bassi hanno registrato performance record. L'assorbimento totale è stato del 15% al di sopra della media degli ultimi sette anni.

La carenza di nuovi sviluppi in grado di soddisfare i requisiti degli investitori sta generando un aumento dei canoni di locazione per le strutture esistenti.

In Europa la logistica si conferma un asset class vincente grazie a importanti operazioni di compravendita e all'ingresso di nuovi operatori come gli investitori asiatici.

La vendita di importanti portafogli e di corporate deal tra cui quello di Logikor per oltre 12 miliardi di euro ha generato volumi eccezionali di investimenti pari a 40 miliardi di euro, segnando + 62% rispetto al 2016.

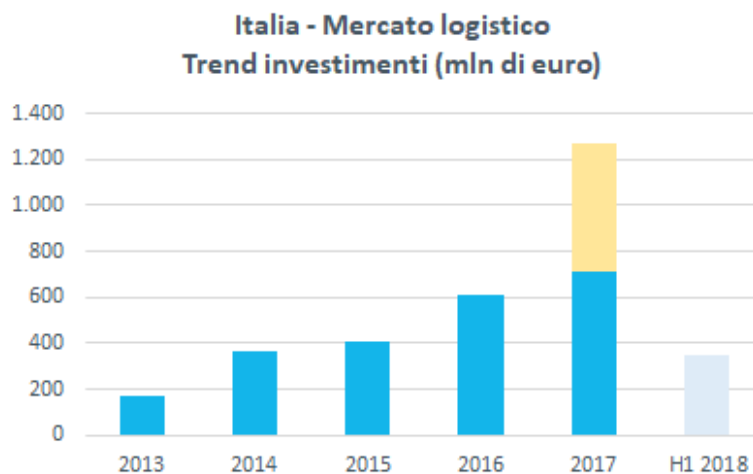
In Italia

Nel 2017 il volume di investimenti nel settore logistico ha raggiunto quota 700 milioni di euro, al netto del deal che ha interessato la vendita della società pan-europea Logikor di Blackstone a China Investment Corporation, con valore pari a 570 milioni di euro circa.

Su base annua si registra un incremento pari al 15%, variazione decisamente più contenuta rispetto a quella rilevata nel 2015 sul 2014 (+47,5%).

Il valore medio dei deal si attesta nell'intorno dei 65 milioni. Il mercato è fortemente trainato dagli investitori stranieri che effettuano operazioni con un valore medio decisamente superiore rispetto a quelle portate a termine da investitori italiani. Il 95% delle operazioni viene veicolata da capitali internazionali, prevalentemente di origine asiatica ed europea. Tra gli operativi più attivi emerge Blackstone con l'acquisizione del portafoglio Triple (6 asset localizzati nelle province di Bologna e di Parma) e di un portafoglio di 4 immobili logistici localizzati nel Nord Italia.

Nella prima parte del 2018 il settore della logistica si è confermato essere dinamico. La mancanza di prodotto di classe A e B potrebbe influire sullo sviluppo del mercato e quindi sull'ammontare degli investimenti.



■ Transazione portafoglio Logikor, quota Italia: 21 immobili per 570 mln circa (da Blackstone a China Investment Corporation)

Figura 2. Mercato logistico, trend investimenti 2013 – H1 2018.

Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su fonti varie

Principali indicatori del mercato

Nel 2017 l'offerta complessiva di immobili logistici in Italia si è attestata a 11,6 milioni di mq, segnando +7% sul 2016; i metri quadrati compravenduti sono stati pari a 4 milioni con un assorbimento di poco inferiore al 35% (delta positivo di 7,8 punti percentuali su base annua). Per il 2018 ci si attende una stabilizzazione del mercato, è previsto un incremento di metri quadrati immessi sul mercato, anche se con un ritmo meno sostenuto rispetto al 2017, e un calo dei metri quadrati scambiati. (Figura 2).

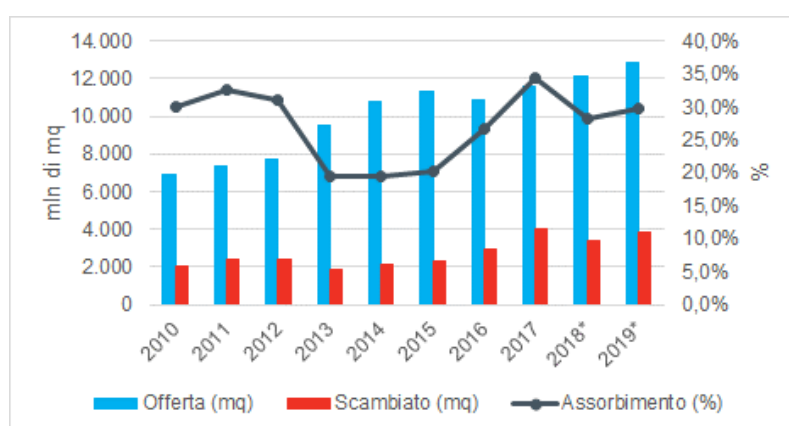


Figura 3 Metri quadri offerti e scambiati di immobili logistici (mln di mq). Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su varie

Regione	Offerta in mq				Totale	% sul tot.
	Classe A	Classe B	Classe C			
Lombardia	1.385.000	1.619.000	2.058.500		5.062.500	43%
Piemonte	389.500	355.500	637.500		1.382.500	12%
Emilia Romagna	190.500	534.500	624.000		1.349.000	12%
Lazio	557.000	268.500	401.500		1.227.000	10%
Veneto	153.500	433.500	571.500		1.158.500	10%
Altre province	408.500	562.000	569.000		1.539.500	13%
Totale	3.084.000	3.773.000	4.862.000		11.719.000	-

Tabella 1 Offerta di immobili ad uso logistico (mq) nelle province di maggior rilevanza per il mercato - I trimestre 2018. Fonte elaborazione Duff&Phelps REAG R&D Dept. su Scenari Immobiliari

Nel corso del 2017 in Italia sono stati completati nuovi sviluppi immobiliari per circa 1 milione di metri quadrati (tale dato è riferito solo alle iniziative più rappresentative). Quasi totalmente si tratta di sviluppi pre-let o build to suit. Emilia Romagna, Lombardia, Piemonte, Lazio e Veneto si confermano essere le regioni più dinamiche grazie alla dotazione di un sistema

infrastrutturale efficiente che consente di agevolare i trasporti delle merci verso i principali porti italiani e il resto d'Europa.

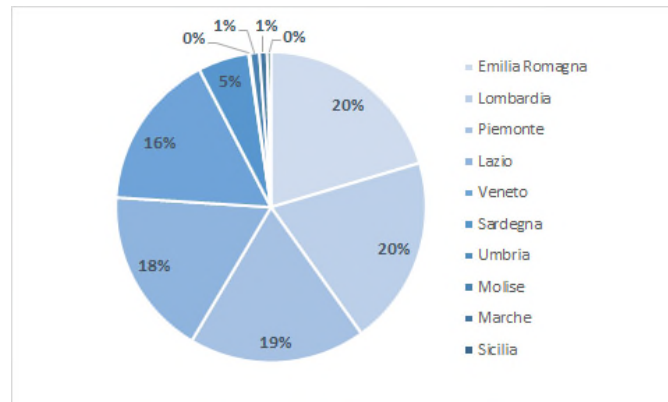


Figura 4 Distribuzione geografica nuovi complessi a destinazione logistica realizzati nel 2017. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Scenari Immobiliari

Per quanto riguarda i progetti di sviluppo in pipeline nel biennio 2018/2019 la regione Veneto si posiziona al primo posto con circa 860.000 metri quadrati in corso di realizzazione, pari al 64% dell'ammontare dei metri quadrati in sviluppo. Tra i progetti di maggior rilevanza per estensione si citano il Parco logistico a Vigasio (Vr) pari a 470.000 mq e l'area polifunzionale di Dolo con 238.000 mq. La Lombardia segue a distanza con il 22% delle operazioni tra cui il Broni business Park (PV) con estensione pari a 150.000 mq; inoltre si segnalano circa 550.000 mq in corso di progettazione.

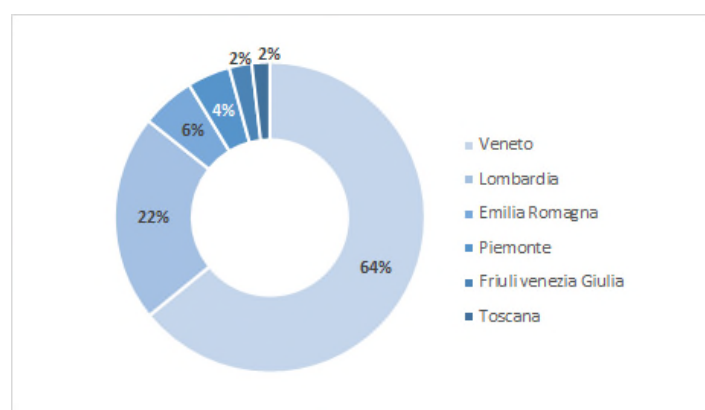


Figura 5 Distribuzione geografica progetti in pipeline a destinazione logistica, 2018/2019. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Scenari Immobiliari

Quotazioni e caratteristiche dell'offerta

Il mercato immobiliare logistico evidenzia una tendenza generale alla stabilizzazione delle quotazioni; emergono chiari segnali di inversione di tendenza del ciclo. Ciò nonostante in location secondarie, caratterizzate da un'offerta di scarsa qualità non rispondente alle esigenze del mercato, è possibile rilevare un'ulteriore contrazione di prezzi e canoni. La progressiva riduzione dell'offerta che interessa immobili sia di classe A, B e in quota minore C, in alcune zone geografiche, ha comportato una revisione al rialzo dei canoni, per i quali è sempre meno ricorrente la concessione di periodi di free rent o di sconti sui break option, soprattutto per immobili di classe A. L'esigenza di rispondere ad una domanda sempre più articolata, sia in termini di metrature, sia di scelte localizzative, implica necessariamente un ampliamento del raggio di ricerca, al fine di intercettare anche immobili esistenti, da riqualificare, ma collocati in prossimità dei bacini di consumo

Prezzi e Canoni

Tra le location prime quelle posizionate nel Nord Italia mostrano, in alcuni casi, lievi variazioni positive dei canoni di locazione degli immobili nuovi. Le città di Milano e Roma si riconfermano location top, ove la richiesta di affitto raggiunge 55 euro/mq/anno. Per quanto riguarda i prezzi di vendita degli immobili, il prezzo di vendita medio è pari a 635 euro/mq, la media per immobili di nuova concezione posizionati in location strategiche può raggiungere valori nell'intorno dei 900 euro/mq. Per quanto concerne gli immobili usati, invece, i canoni medi sono compresi tra 35 -40 euro/mq/anno; i prezzi di vendita si collocano all'interno del range 450 - 550 euro/mq, lievemente superiori nel centro e nord Italia.

Nel I semestre 2018 si è consolidata la tendenza alla stabilizzazione delle quotazioni per il prodotto nuovo, mentre i valori relativi agli immobili di classe C, ubicati in posizioni periferiche, saranno interessati da nuove flessioni.

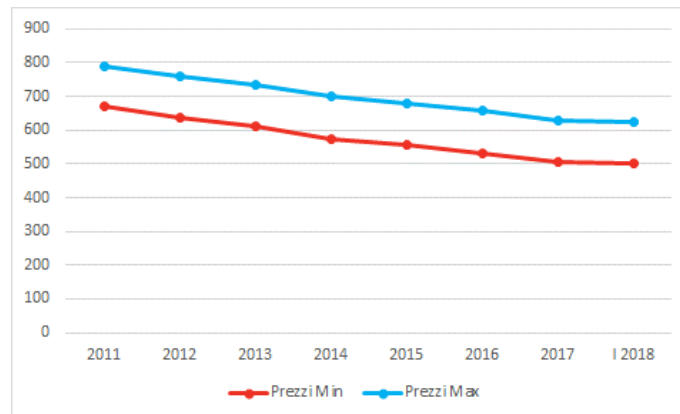


Figura 6. Prezzi medi di immobili logistici (euro/mq). Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su varie

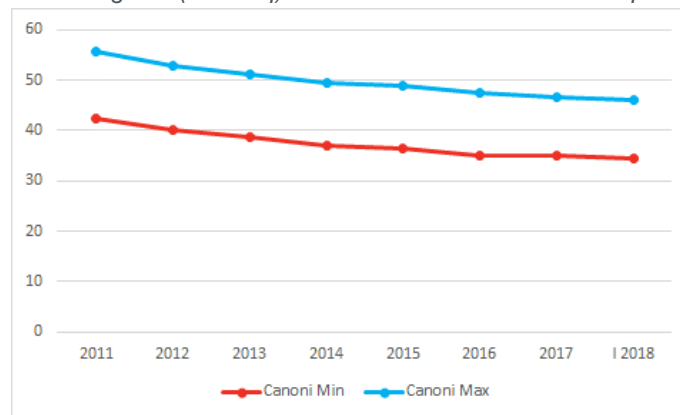


Figura 7 Canoni medi di immobili logistici (euro/mq/anno). Fonte elaborazione Duff&Phelps REAG R&D Dept. su varie

Rendimenti Lordi attesi

Nell'ultimo biennio si è verificata una sensibile compressione dei rendimenti lordi per asset prime.

Le aree di Milano, Genova e Roma hanno registrato flessioni comprese tra l'1% e l'1,4%, Bologna e Firenze nell'intorno dell'1%, mentre la macro area del Veneto è stata interessata da variazioni contenute nell'intorno dello 0,5%. Decrementi importanti si sono registrati anche per quanto riguarda prodotti prime in location secondarie.

Città	H1 2018		
	Prime rents (€/mq/anno)	Prime gross yields (%)	
		min	max
Milano	50-60	6,5%	6,7%
Roma	45-55	6,6%	7,0%
Genova	55-60	6,7%	7,3%
Torino	45-50	7,3%	7,8%
Verona	45-50	7,2%	7,5%
Bologna	50-55	6,6%	7,2%
Firenze	55-60	6,8%	7,4%
Napoli	40-50	7,5%	8,0%
Bari	40-45	7,8%	8,5%

Tabella 2 Canoni prime di immobili logistici (euro/mq/anno) e Prime gross cap rate. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su varie

6.1.2 Il mercato industriale

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)

Nel 2017 il volume di compravendita di immobili industriali ha proseguito il trend di crescita, seppur a ritmi più contenuti, segnando +7,6% in ragione d'anno, poco più di 12.000 transazioni.

A livello territoriale è significativo l'incremento registrato nelle macro aree Nord Est (+18,8%) e isole (+15,6); un calo significativo è stato registrato nel Sud (-9,4%).

Area	NTN 2017	Var. % NTN 2017/16	Quota NTN per area
Nord Est	3.464	18,8%	28,8%
Nord Ovest	4.608	6,4%	38,3%
Centro	1.928	4,2%	16,0%
Sud	1.401	-9,4%	11,6%
Isole	636	15,6%	5,3%
ITALIA	12.037	7,6%	100,0%

Tabella 3 Numero di compravendite di immobili industriali nel 2017 e variazione percentuale annua per aree geografiche. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Agenzia delle Entrate (OMI)

Lombardia, Emilia Romagna, Veneto e Piemonte complessivamente rappresentano il 63% delle compravendite realizzate a livello nazionale.

In particolare, la Lombardia da sola rappresenta più di un quarto del mercato nazionale attestandosi al 26%.

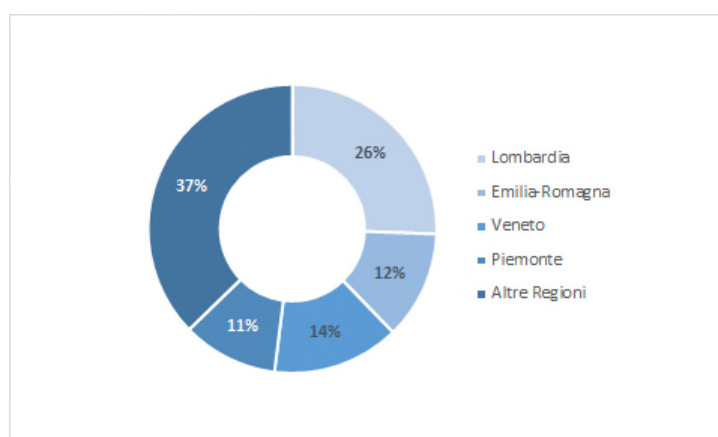


Figura 8 Numero di compravendite di immobili industriali nel 2017 a livello regionale. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Agenzia delle Entrate (OMI)

Quotazioni

Nel I semestre 2018 la quotazione media per la tipologia capannoni a livello nazionale risulta pari a 450 €/mq. Su base semestrale si registra una sostanziale stabilità delle quotazioni. Nel Centro Italia si rilevano le quotazioni medie più alte attorno a 540 €/mq, segnando +20% rispetto alla media italiana; le quotazioni medie più basse vengono registrate nel Sud e Isole pari a 370 €/mq, registrando uno scostamento pari a -18% dal valore medio nazionale e -30% circa rispetto ai valori del Centro.

Area	Quotazione media H1 2018 (euro/mq)
Nord Est	400
Nord	490
Ovest	540
Centro	370
Sud	365
Isole	450
ITALIA	450

Tabella 4 andamento quotazioni medie per aree geografiche, I sem. 2018. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di vendita e sconti

Tempi di vendita

Nel 2018 è prevista un'ulteriore contrazione dei tempi medi di vendita per quanto riguarda i principali capoluoghi di provincia. Su base annua si registra una flessione dei tempi di vendita di circa 1 mese (Figura 9).

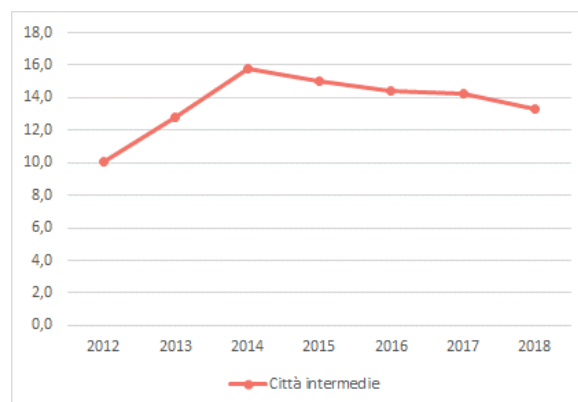


Figura 9 Tempi medi di vendita di capannoni (in mesi). Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Nomsima

Sconti medi applicati in fase di trattativa

Nel 2018 lo sconto medio sul prezzo di compravendita, ovvero il divario percentuale tra prezzo richiesto ed effettivo è registrato in decrescita. Nelle medie città il dato è pari al 20%, mentre a Milano e Roma lo sconto è rispettivamente di 17% e 18,5% (Figura 7).

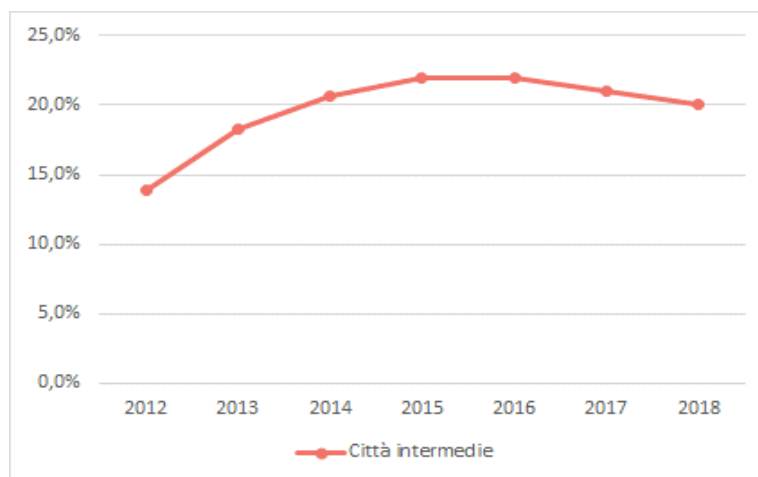


Figura 10 Sconto medio sul prezzo di compravendita di capannoni Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Nomisma

Previsioni

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)

Nel 2018 è previsto un ulteriore aumento del numero di transazioni avviato nel 2016, seppur a ritmi più contenuti.

		2015	2016	2017	2018*	2019**
INDUSTRIALE	COMPRAVENDITE	-3,5%	22,1%	8,4%	8,1%	7,9%

Tabella 5 Previsioni delle compravendite. Fonte elaborazione Duff&Phelps REAG R&D Dept. (*stime **previsioni)

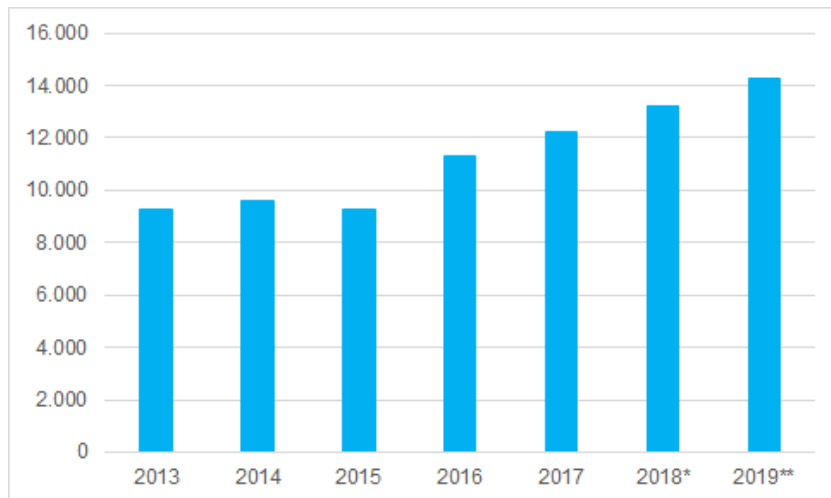


Figura 11 Le NTN in Italia: stime e previsioni. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. (*stime **previsioni)

Prezzi e Canoni

Nel 2018 i prezzi dei capannoni industriali dovrebbero registrare un incremento medio dell'1%, tale trend dovrebbe consolidarsi nel 2019.

					STIMA	PREVISIONE
		2015	2016	2017	2018*	2019**
INDUSTRIALE	PREZZI	-1,0%	-0,4%	-0,2%	1,1%	1,4%

Tabella 6 Previsioni dei prezzi. Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. (*stime **previsioni)

Principali transazioni di immobili logistici e industriali rilevate nel periodo Giugno 2017- Giugno 2018

Portafoglio/Asset	DATA	CITTÀ	VALORE (Mln Euro)	VENDITORI	COMPRA TORI
Tre immobili ad uso logistico	maggio-18	-	-	DSV S.p.A.	Kryalos Asset Management
Asset logistico a Lazzate	aprile-18	Lazzate	-	Techbau	CBRE Global Investors Italy
Immobile logistico a Sassari	aprile-18	Sassari	1	Polis Fondi SGR pA	-
Viale Marconi 195, Cagliari	marzo-18	Cagliari	1,1	Polis Fondi SGR pA	-
Centro logistico Monticelli	febbraio-18	Monticelli d'Ongina	-	Cerrius Srl	TH Real Estate
Sei immobili ad uso logistico	gennaio-18	Roma	65	-	Kryalos Asset Management
Data Center Logistico a Milano	gennaio-18	Milano	14	-	-
Portafoglio Logicor (21 asset in Italia)	dicembre-17	Varie	570	Blackstone	China Investment Corporation (CIC)
Centro Logistico Decathlon	ottobre-17	Basiano	30	FAP Investments Srl	Deutsche Asset Management,
Portafoglio 2 asset logistici	settembre-17	Oppeano	40	DeA Capital Real Estate	Kryalos Asset Management
Portafoglio 2 asset logistici	settembre-17	Cameri	40	DeA Capital Real Estate	Kryalos Asset Management
Complesso logistico STI Nogara	luglio-17	Nogara	-	Techbau	CBRE Global Investors
Asset industriale Siziano	giugno-17	Siziano	22,5	Prologis Italy	-

Tabella 5 Fonte elaborazione Duff & Phelps REAG R&D Dept. su Nomisma

Le principali novità del settore

Marzo 2018. Al ministero per lo Sviluppo economico è stato siglato il protocollo d'intesa tra soggetti pubblici e privati per la realizzazione, nell'area dell'interporto di Livorno, di una piattaforma logistico-digitale a supporto delle industrie che operano nel settore delle scienze della vita. Il nuovo hub permetterà di ottimizzare la catena distributiva dei farmaci prodotti in Toscana; la realizzazione richiederà un investimento compreso tra 60 e 80 milioni di euro. Trattasi di un'area di 125.000 metri quadrati di superficie, la metà dei quali verranno edificati, per realizzarvi 21.000 metri quadrati di magazzini con ambienti a temperatura controllata, adatti allo stoccaggio dei prodotti farmaceutici, con 8 baie di carico e altrettante destinate alla spedizione delle merci e circa 6.000 metri quadrati di uffici

Zalando. Nuovo centro di distribuzione in provincia di Verona, a Nogarole Rocca. Estensione complessiva pari a 130mila mq - di cui 10mila destinati agli uffici - e 8 km di linee di trasporto, il centro di distribuzione conterà 1.500 addetti a massimo carico e potrà contare sul sistema di stoccaggio verticale pick tower, incrementando di fatto lo spazio di magazzino a 240mila mq. Vailog è il partner per la costruzione del complesso.

Amazon ha annunciato l'apertura di un nuovo deposito di smistamento a Roma, zona Magliana. Il nuovo deposito di smistamento di oltre 8.000 mq consentirà di velocizzare il processo di consegna delle merci.

Aldi, gruppo tedesco della GDO specializzato nel segmento discount e presente a livello internazionale con 5.900 punti vendita in 11 paesi e 4 continenti, ha affidato a Vailog la realizzazione del nuovo polo logistico lombardo che si occuperà del rifornimento del Nord Ovest della Penisola. Per l'azienda costruttrice si tratta del terzo investimento sul territorio di Landriano (circa 35 chilometri da Milano) su un'area di 102mila metri quadri. Di questi, 52mila saranno dedicati al deposito merci mentre 3.700 verranno suddivisi tra uffici e un centro di formazione, l'Aldi Accademia. A conti fatti, grazie a questa nuova struttura, Aldi raddoppia la sua capacità logistica in Italia precedentemente assicurata dal solo stabilimento di Oppeano (Verona) con una superficie di 56mila metri quadri.

Maggio 2018. Inaugurazione per il nuovo polo logistico di Lamborghini e Ducati a Sala Bolognese. Si tratta di un magazzino di 30.000 metri quadri, centro di stoccaggio e distribuzione delle parti di ricambio originali per i due marchi emiliani. Il progetto è stato realizzato in sei mesi da P3, società specializzata nell'acquisizione, sviluppo e gestione di immobili logistici.

Maggio 2018. Polo Logistico Fm, a fine maggio è stata avviata la realizzazione di un nuovo sito a Vellezzo Bellini, presso un'area in via Natta, vicino alla Galbani. Nella nuova struttura ci si occuperà di confezionamento, stoccaggio e distribuzione di abbigliamento grandi marchi.

6.2 Il Mercato Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza: Logistico

Focus comune di Cavenago di Brianza

Nota

L'Agenzia delle Entrate (OMI) ingloba il territorio di Monza e Brianza nella provincia di Milano, pertanto non è possibile elaborare dati distinti per poter descrivere il trend degli indicatori relativi lo stock e l'IMI. Il Numero di Transazioni Normalizzate indicate nel paragrafo "Compravendite" fa riferimento al solo territorio provinciale di Milano.

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 corso dell'ultimo biennio i principali player internazionali hanno concluso importanti investimenti e avviato operazioni sul territorio italiano.



Fonte: Map data ©2018 Google

Mappa

Stock

Al 31/12/2017 in provincia di Milano e di Monza e Brianza risultano presenti 38.880 unità produttive. Dal 2013 lo stock di immobili presenti sul territorio provinciale è aumentato del 3,4%. Rispetto al 2016 lo stock è cresciuto dell'1%.



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

Stock

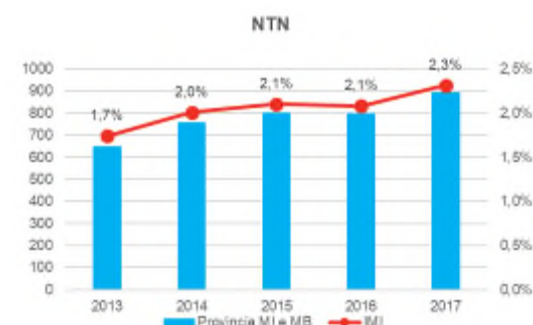
Compravendite

L'indicatore IMI¹ relativo le NTN e lo stock delle Province di Milano e di Monza e della Brianza è cresciuto raggiungendo quota di 2,3% dopo il picco minimo raggiunto nel 2013 dell'1,7%.

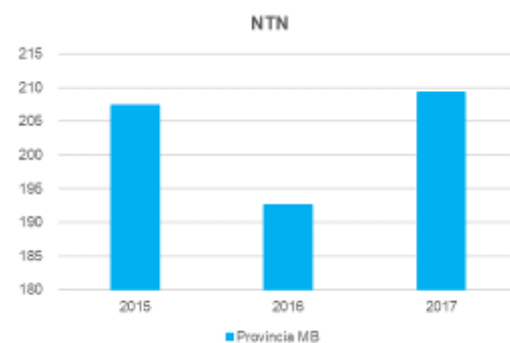
Nel 2017, le transazioni di immobili produttivi registrate nella provincia di Monza e della Brianza hanno inciso per il 23% sul totale rilevato in entrambe le province lombarde.

Nel 2017 il numero di transazioni normalizzate (NTN²) che ha riguardato il territorio provinciale è stato pari a 209, mentre quelle relative al Capoluogo sono circa il 9,8% del totale. Su base annua è stato registrato un incremento delle transazioni a livello provinciale dell'8,7% circa.

Nel 2017 nel comune di **Cavenago di Brianza** si sono registrate 3 NTN di immobili produttivi.



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



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

Compravendite

¹ IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

² NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

Prezzi e canoni

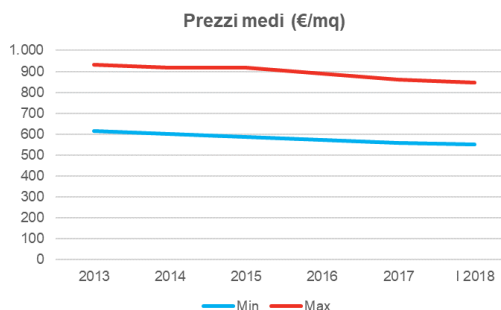
Nel 2017 i prezzi medi sono decresciuti del 2,8% e i canoni medi hanno registrato una variazione del -3,5% medio. Nei primi mesi del 2018 si registra un rallentamento del trend.

I rendimenti lordi si attestano nell'intorno del 7-7,5%.

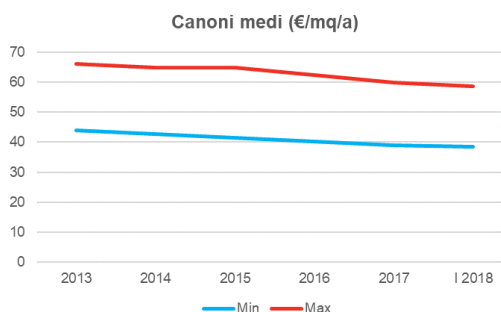
Outlook

Domanda	
Prezzi	
Canoni	
Rendimenti	
Zone più dinamiche	Primo hinterland e comuni a carattere industriale
Dimensioni del mercato (scala 1 min, 3 max)	

Fonte: dati R&D Dept. Duff & Phelps REAG



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



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

Prezzi e Canoni

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA	Prezzi Medi €/mq	Canoni Medi €/mq/anno
	Min - Max	Min - Max
Logistico	560 - 860	39 - 60

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

Prezzi e canoni

6.3 Il mercato della microzona di riferimento

La Proprietà oggetto di valutazione è ubicata ai margini sud-ovest del centro storico cittadino, inserita all'interno del comparto produttivo comunale.

La zona è caratterizzata da una discreta visibilità e accessibilità (Strada Provinciale 121 oltre ad autostrada A4).

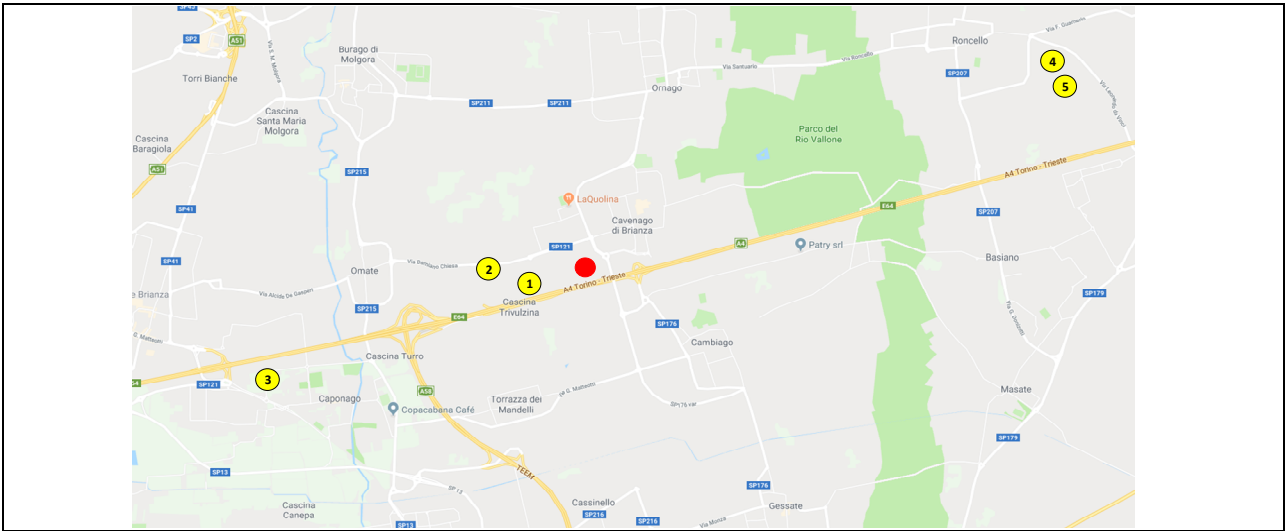
Inoltre, sono stati recentemente terminati i lavori di costruzione della Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM) il cui ingresso è posto a circa 1,5 km dal sito in esame.






Il mercato di immobili ad uso logistico è caratterizzato da una discreta offerta di capannoni sia in vendita sia in locazione, orientata principalmente verso tagli piccoli e tagli medi di tipo prefabbricato.

Dalle ricerche effettuate presso gli operatori immobiliari e relative alla zona oggetto di analisi (incluso anche altri Comuni nelle vicinanze), abbiamo rilevato che per capannoni di medie e grandi dimensioni, il canone di locazione unitario richiesto varia da 45 Euro/mq/anno a 55 Euro/mq/anno, a seconda della posizione, della dotazione impiantistica, delle condizioni d'uso e dell'incidenza delle superficie adibite ad uffici: tali valori si attestano nella fascia alta di tale range (nell'intorno di 55 – 60 Euro/mq/anno) in prossimità degli svincoli di accesso alla rete autostradale.

Di seguito si riporta la tabella di aggiustamento utilizzata per la costruzione del canone unitario riferito a fabbricati produttivo/logistici.

COMPS GRID CANONE DI MERCATO - LOGISTICO/INDUSTRIALE



NR	1	2	3	4	5
Data della ricerca	03/08/18	03/08/18	03/08/18	03/08/18	03/08/18
Indirizzo	Cavenago B.za - Via Miles	Cavenago B.za - Z.I.	Agrate B.za - Z.I.	Roncello (MB) - Via Leonardo Da Vinci	Roncello
Localizzazione	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Destinazione d'Uso	Capannone - Logistico	Capannone	Capannone - Logistico	Logistica	Capannone - Logistico
Superficie Commerciale (mq)	15.350,00	4.700,00	30.000,00	8.703,00	100.000,00
Asking Rent (Euro/Anno)	750.000	249.600	1.500.000	461.259	4.500.000
Asking Rent Unitario (Euro/mq/Anno)	49,00	53,00	50,00	53,00	45,00
Altezza interna (mt)	7,25 - 9,80	9,00	n.d.	12,00	10,50
Fonte del Comparativo	https://www.immobiliare.it/64819840-immobili-commerciali-capannone-in-vendita-Cavenago-Di-Brianza.html?inAffitto=1	https://www.immobiliare.it/50821565-immobili-commerciali-capannone-in-affitto-Cavenago-Di-Brianza.html	http://www.immobiliarefrigerio.com/mobile/logistica-agrate-brianza/	Database REAG	http://www.worldcapital.it/affitto-capannone-roncello/214
Foto					

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3	3	4
Localizzazione, accessibilità %	Periferia	ANALOGO 0%	INFERIORE 5%	ANALOGO 0%	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%
Appeal Architettonico %	Normale	INFERIORE 10%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Piano %	T - 1	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Stato Manutentivo %	Buono	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Stato manutentivo Impianti %	Buono	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Dimensione %	ca 30.000 (a immobile)	INFERIORE -5%	INFERIORE -10%	ANALOGO 0%	INFERIORE -5%	SUPERIORE 15%
Altezza interna, dotaz. di ribalte %	13,50	INFERIORE 15%	INFERIORE 15%	INFERIORE 10%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Negoziazione %		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTI		10%	0%	0%	5%	15%
CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO		54	53	50	56	52

Canone di mercato unitario (€/mq/anno)

55,00

07 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Canone di Locazione di Mercato al 3 agosto 2018 dell'immobile in oggetto nell' ipotesi di locazione dell'immobile in blocco.

Definizioni

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

- **“Immobile”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, 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”
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. Italiana, Gennaio 2014).
- **“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.

Criteria valutativi

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 in data 3 agosto 2018 un sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, altri dati (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 e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha effettuato un'analisi urbanistica dell'immobile sia sulla base della documentazione fornita dal Cliente, sia conducendo specifiche indagini presso i competenti uffici pubblici;
- Ha desunto la consistenza edilizia dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si baserà in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non eseguirà 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.

08 CONSIDERAZIONI ANALITICHE

8.1 Determinazione del Canone di Locazione di Mercato

L'analisi valutativa condotta ha tenuto conto della destinazione d'uso della proprietà (immobile ad uso produttivo/logistico).

La determinazione del Canone di Locazione di Mercato del bene, effettuata con metodo comparativo, ha considerato i dati economici rilevati nell'ambito delle analisi di mercato condotte.

In particolare i principali aspetti premianti che sono stati presi in considerazione per immobili produttivi e unità terziarie sono i seguenti:

- Zona industriale ben collegata facilmente raggiungibile dal centro cittadino;
- Prossimità delle principali arterie di collegamento (autostrada A4 e TEEM);
- Conformazione planimetrica regolare dei fabbricati;
- Buona altezza interna per la destinazione d'uso logistico (Cavenago A avente altezza interna 13,50 m e Cavenago B, altezza interna piano terra pari a circa 9,00 m);
- Buono stato d'uso;
- Buona dotazione di area di manovra pertinenziale.

Per quanto attiene invece gli aspetti di deprezzamento presi in considerazione, si ritiene che gli elementi principali di cui tener conto sono i seguenti:

- Mercato stagnante per immobili a destinazione produttiva;
- Dimensione elevata, difficilmente commerciabile.

I prezzi applicati alle diverse tipologie edilizie sono calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato, effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'immobile si colloca, nel presupposto che il venditore/locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica sia commerciale. Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici, le informazioni disponibili devono essere elaborate per consentire i necessari confronti attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali:

-
- Ubicazione; si è considerato il grado di accessibilità;
 - Stato manutentivo: desunto dalla documentazione fornita e dal sopralluogo;
 - Livello qualitativo e impiantistico;
 - Design e Appeal; si è tenuto conto dello stato dell'immobile dal punto di vista architettonico;
 - Consistenza edilizia;
 - Altezza interna e dotazione di baie di carico.

A tali aggiustamenti è stato applicato un ulteriore decremento derivante dalla “trattativa commerciale”, per la quale, in funzione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si è optato per uno sconto pari al 10% sul prezzo richiesto.

Sulla base delle analisi di mercato condotte in zona e analizzando i dati dei principali Osservatori del mercato immobiliare (OMI e Nomisma) riferiti alla zona in esame, sono stati applicati i seguenti canoni unitari:

- Edificio “Cavenago A”: in considerazione della buona altezza interna (13,50 m), conformazione planimetrica regolare e buona fruibilità, agli spazi a magazzino e stato attribuito un canone pari 55 Euro/mq/anno;
- Edificio “Cavenago A”: al magazzino soppalcato è stato attribuito un canone unitario pari a 45 Euro/mq/anno (ponderazione pari all'80% del canone del piano terra);
- Edificio “Cavenago A”: ai blocchi uffici / spogliatoi è stato attribuito un canone unitario pari a 70 Euro/mq/anno.
- Edificio “Cavenago B”: al piano terra, in considerazione della buona altezza interna (circa 9,00 m), conformazione planimetrica regolare e buona fruibilità, è stato attribuito un canone pari 55 Euro/mq/anno; al primo piano è stato applicato un canone unitario pari a 45 Euro/mq/anno (ponderazione pari all'80% del canone del piano terra);
- Edificio “Cavenago B”: ai blocchi uffici / spogliatoi è stato attribuito un canone unitario pari a 70 Euro/mq/anno.

ALLEGATO:

- Tabella valutativa.

SUPERFICI							CANONI				
Edificio / Unità	Unità / Unit	Altezza interna	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)	Canone di mercato	
						Mq	Mq	n°	Mq	Euro/mq/Anno	Euro
Corpi di fabbrica											
A		H = 13,50	0	ESPRINET SPA	Capannone - Hangar (Logistico)	28.622	28.622		28.622	55	1.574.225
A			0	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	687	687		687	70	48.083
A			1	ESPRINET SPA	Spogliatoi - Changing rooms	584	584		584	70	40.914
A			1	ESPRINET SPA	Magazzino su soppalco - Warehouse on a mezzanine	768	768		768	45	34.575
A			1	ESPRINET SPA	Laboratorio su soppalco - Lab on a mezzanine	574	574		574	45	25.820
B		H = 9,00	0	ESPRINET SPA	Capannone - Hangar (Logistico)	19.796	19.796		19.796	55	1.088.781
B			0	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	221	221		221	70	15.469
B			1 - ammez.	ESPRINET SPA	Ufficio - Office	221	221		221	70	15.469
B		H = 4,00	1	ESPRINET SPA	Magazzino - Warehouse storage	15.846	15.846		15.846	45	713.069
B			1	ESPRINET SPA	Blocco uffici, spogliatoi - Offices, changing rooms	709	709		709	70	49.636
C			0	ESPRINET SPA	Portineria, Ingresso - Porter's lodge	133			-		-
C			1	ESPRINET SPA	Locali non utilizzati - Unused rooms	346			-		-
C			2	ESPRINET SPA	Locali non utilizzati - Unused rooms	346			-		-
Mq aree interne						68.854	68.029	-	68.029		3.606.040
Aree esterne											
A-B-C			0	ESPRINET SPA	Area di manovra - Operating areas	34.726			-		-
Mq aree esterne						34.726	-	-	-		-
Totali MQ						103.580	68.029	-	68.029		
Riepilogo superfici						MQ					
Superficie fondiaria						84.185					
Superficie commerciale						68.029					
Slp senza box						68.029					
Box o posti auto						-					
Nr posti auto o box						-					
Area verde						34.726					
Altro											
Canoni totali di mercato						3.600.000					
Superficie commerciale						3.606.040					
Slp senza box						3.600.000					
Box o posti auto						-					
Area verde						-					
Altro						-					

8.2 Analisi della proposta di contratto di locazione

Reag ha provveduto ad esaminare la proposta di contratto di locazione tra M.B. Immobiliare S.r.l. e ESPRINET S.p.A. focalizzando l'analisi sugli aspetti prettamente immobiliari elencati nel cap. 5 "Situazione locativa".

L'analisi non ha rilevato particolari clausole difformi dai contratti standard utilizzati per le locazioni di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione: rientra nell'ambito di un contratto standard di tipo *double net* quanto stabilito dall'art. 14 (manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore).

Si segnala che in tale proposta non vengono riportate le superfici degli immobili.

09 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 3 agosto 2018, il Canone di Locazione di Mercato della Proprietà in oggetto sia ragionevolmente espresso come segue:

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Euro/Anno 3.600.000,00

(Euro/Anno Tremilioneicentomila/00)

Il Canone di Locazione concordato tra le Parti (Euro/anno 3.700.000) risulta congruo rispetto al Canone di Locazione di Mercato determinato da Reag in quanto lo scostamento è pari a + 2,8%.

Analisi dei dati fondamentali della proposta di contratto di locazione:

L'analisi non ha rilevato particolari clausole difformi dai contratti standard utilizzati per le locazioni di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

Si segnala che in tale proposta non vengono riportate le superfici degli immobili.

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 sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa.

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, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale ma ha presunto la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi 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 della Proprietà.

I valori espressi non comprendono 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.

REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si baserà in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non eseguirà 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.