

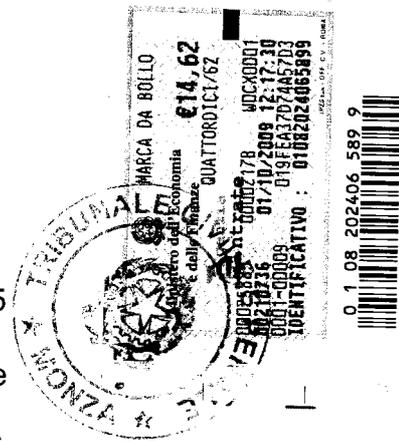
ALLEGATO ALLA DELIBERA
n. 210 del 25 MAR 2010

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: determinazione del Valore Corrente di Utilizzo, al 15 settembre 2009, del complesso immobiliare indicatomi quale proprietà di Loginte S.r.l. ubicato in Bojano (CB), Località Monteverde, finalizzata ad una sua eventuale compravendita in blocco (non frazionato) libero ed immediatamente disponibile.

NOTIZIE PRELIMINARI: la presente relazione viene redatta dal sottoscritto Geom. Osvaldo Rigamonti, nato a Torre De' Busi (LC), il 1° maggio 1951, residente a Calolziocorte (LC), Via alla Cà 20, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri della provincia di Lecco, al n. 307, su incarico della società **REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.** con sede in Milano, Via Vittorio Veneto, 4.....

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



0 1 08 202406 589 9

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

Per arrivare alle conclusioni di valore mi sono attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito indicati:.....

- Metodo Comparativo o del Mercato (per il terreno): basato sul confronto fra la Proprietà ed altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo mercato o su piazze concorrenziali.

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

Al fine di determinare il canone di locazione di mercato ho effettuato una ispezione del complesso immobiliare per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, i dati ad esso



relativi (consistenza, qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.) necessari per lo sviluppo della valutazione, ho effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ad adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni.....

Non ho verificato la titolarità della Proprietà, ma mi sono basato sulle indicazioni del Cliente.....

Del pari non ho eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi od alla conformità della Proprietà alla normativa vigente.....

I dati tecnici presi a base della stima sono stati desunti dalla documentazione fornita.....

Non sono state considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla Proprietà in oggetto. Per "Passività Ambientali" si intendono i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.....

Non sono stati considerati i costi, le imposte e le tasse potenzialmente emergenti dalla vendita o dalla acquisizione della Proprietà.

GIUDIZIO DI STIMA: sulla base delle considerazioni di cui sopra, tenute soprattutto presenti la consistenza, le caratteristiche e la destinazione d'uso del beni stimandi, fatta infine ogni altra considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto è del parere che il



Valore Corrente di Utilizzo della Proprietà in oggetto al 15 settembre 2009, possa essere ragionevolmente espresso come segue:.....

€ 37.000.000,00

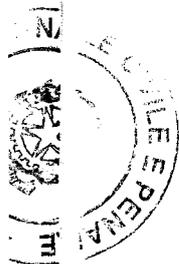
(EURO TRENTASETTEMILIONI/00)

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.....

Agrate, 15 marzo 2010

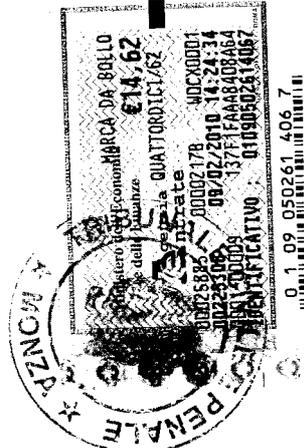
Il Perito

Geom. Osvaldo Rigamonti



TRIBUNALE DI MONZA
VERBALE DI GIURAMENTO

751 LR.V



L'anno 2010 e questo giorno 16 del mese di marzo nella
Cancelleria del Tribunale di Monza.....

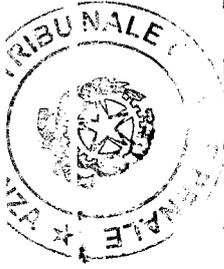
Avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig.
Osvaldo Rigamonti.....

nato a Torre de Busi (LC) l'1.05.1951
residente a Calolziocorte (LC), Via alla Cà 20.....

il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla
con giuramento.....

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di
rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene fedelmente
adempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai
giudici la verità".....

Letto, confermato e sottoscritto.....



IL CANCELLIERE C1
Giacoma CIMINO

