

Agrate Brianza, 12 marzo 2024

Pos. n. 27852R00

Spettabile  
**Calcinere S.r.l.**  
Piazza Crimea, 7  
10131 - Torino

Alla cortese attenzione del Dott. Giuseppe Schiavone e dell'Ing. Alberto Abate

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, KROLL Advisory S.p.A. ha effettuato dei servizi di consulenza relativi alla determinazione del Valore Corrente di Utilizzo, delle Vite Utili e Residue riguardanti le Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell'Impianto Idroelettrico denominato "Calcinere" e avente edificio centrale ubicato in Frazione Calcinere Inferiore 2, 12034 Paesana (CN), alla data del **31 dicembre 2023**.

Con la presente Vi trasmettiamo n. 1 copia del Rapporto relativo ai risultati emersi dall'analisi dei beni citati.

**KROLL Advisory S.p.A.**

Simone Spreafico /



---

**KROLL Advisory S.p.A.**

Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 2 – Via Paracelso, 24  
20864 Agrate Brianza MB – Italy  
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427  
[info.krolladvisory@kroll.com](mailto:info.krolladvisory@kroll.com)  
[krolladvisory@pec.kroll.com](mailto:krolladvisory@pec.kroll.com)

Sede Legale  
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy  
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v  
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com)



# Calcinere S.r.l.

Paesana – Sanfront – Oncino - Crissolo (CN)

31 dicembre 2023

Valore Corrente di Utilizzo, Vite Utili e Residue delle  
Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell’Impianto  
Idroelettrico denominato “Calcinere

Volume 0

Analisi “Full”

Paesana – Sanfront – Oncino – Crissolo (CN)

Valore Corrente di Utilizzo, Vite Utili e Residue delle  
Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell’Impianto  
Idroelettrico denominato “Calcinere  
Analisi “Full”

# Executive Summary

Agrate Brianza, 12 marzo 2024

Pos. n. 27852R00

Spettabile  
**Calcinere S.r.l.**  
Piazza Crimea, 7  
10131 - Torino

Alla cortese attenzione del Dott. Giuseppe Schiavone e dell'Ing. Alberto Abate

**Oggetto:** Servizi di consulenza per la determinazione, alla data del 31 dicembre 2023, del Valore Corrente di Utilizzo, delle Vite Utili e Residue riguardanti le Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell'Impianto Idroelettrico denominato "Calcinere", ubicato nei Comuni di Paesana, Sanfront, Oncino e Crissolo (CN), con protocollo "Full".

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A.** (di seguito **REAG**) ha effettuato dei servizi di consulenza relativi alla determinazione del Valore Corrente di Utilizzo, delle Vite Utili e Residue riguardanti le Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell'Impianto Idroelettrico denominato "Calcinere" e avente edificio centrale ubicato in Frazione Calcinere Inferiore 2, 12034 Paesana (CN), alla data del 31 dicembre 2023.

La Valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale a supporto del processo di redazione del rapporto di fine concessione in capo al Cliente, nell'ambito di quanto previsto dalla normativa della Regione Piemonte per le Concessioni di grande derivazione idroelettrica. Ogni altro uso è da ritenersi improprio.

La Consulenza in oggetto è stata eseguita con la collaborazione della divisione FAAS di Kroll Advisory S.p.A. relativamente alla valutazione dei macchinari e impianti specifici.

---

**KROLL Advisory S.p.A.**

Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 2 – Via Paracelso, 24  
20864 Agrate Brianza MB – Italy  
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427  
[info.krolladvisory@kroll.com](mailto:info.krolladvisory@kroll.com)  
[krolladvisory@pec.kroll.com](mailto:krolladvisory@pec.kroll.com)

Sede Legale  
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy  
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v.  
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com)



## Definizioni

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

**“Immobilizzazioni Tecniche”** comprende i terreni, opere bagnate e opere asciutte, con espressa esclusione di ogni altro bene, ivi compresi i mobili e le macchine ufficio (comprese le macchine elettroniche), gli automezzi e i mezzi di trasporto interni, i beni di proprietà ubicati presso altri terzi, i beni in leasing, beni in corso di costruzione e le Immobilizzazioni Immateriali.

**“Opere Bagnate”** comprende manufatti, opere di raccolta, di regolazione, condotte forzate, opere elettromeccaniche collocate a monte delle turbine, e i canali di scarico. (rif. art 25 comma 1 del Regio Decreto n. 1775 dell’11 dicembre 1933).

**“Opere Asciutte”** comprende edifici, opere edili esterne, turbine, generatori elettrici, trasformatori, impianti di controllo e comando, carriponte, impianti fissi di pertinenza dei fabbricati, attrezzature varie. (rif. art 25 comma 2 del Regio Decreto n. 1775 dell’11 dicembre 1933).

**“Immobile”** (di seguito la **“proprietà”**) indica il bene immobile (terreni) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi fabbricati, impianti fissi, opere edili esterne, beni mobili e beni immateriali.

**“Valutazione”** indica *“un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione”* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022<sup>1</sup>; traduzione redatta a cura di REAG).

**“Assunzione Speciale”** indica *“un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli reali esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe stata formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022).

**“Valore di Mercato”** indica *“(…) l’ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione*

<sup>1</sup> “Valuation” shall mean “An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

**“Valore Corrente di Utilizzo” (VCU)** indica il valore attribuito al complesso immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche e alla vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Resta inteso che il VCU:

- è stato determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali;
- non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente e 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 stessi.

**“Valore a Nuovo” (VN)** indica il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire/sostituire ogni bene identico a quelli oggetto di Valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente, con altri nuovi, uguali o equivalenti per rendimento economico, ivi comprese le spese di trasporto e di montaggio.

**“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.

**“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima e il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.

**“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzzeria delle murature confinanti verso terzi

**“Superficie coperta”** espressa in mq, indica la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra,

delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

“**Superficie catastale**” (espressa in mq/ha), indica l'unità fondiaria riportata in visura al Catasto Terreni.

### Criteri valutativi

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

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

**Metodo del Costo**: si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare i beni in esame con altri nuovi aventi le medesime caratteristiche e utilità dei beni medesimi. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Nella determinazione dei Costi di rimpiazzo vengono considerati:

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

Non vengono invece considerati eventuali contributi, incentivi e agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

I criteri valutativi sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG.



REAG, inoltre:

- ha eseguito in data 23 febbraio 2024 un sopralluogo interno ed esterno sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da Calcinere S.r.l. (di seguito il Cliente);
- ha considerato i dati forniti dal Cliente relativi ai beni in oggetto (perimetro, consistenze, identificazione catastale);
- ha desunto le informazioni dalla relazione tecnica allegata al rapporto di fine concessione redatto da Hydrodata S.p.A., opportunamente integrate con la documentazione / informazioni fornite dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha espresso i valori nel presente report in EURO;
- non sono state considerate particolari assunzioni speciali a fini valutativi;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha presupposto la conformità della proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG, inoltre, ha presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e / o rinnovarli;
- 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;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle Proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.
- Si è avvalsa del supporto ed expertise della divisione FAAS di Kroll Advisory S.p.A. (di seguito "FAAS") al fine di effettuare la stima del Valore Corrente di Utilizzo degli Impianti Specifici e Macchinari.

## Contenuto del Rapporto

Il presente rapporto comprende:

- Lettera di introduzione generale al lavoro, che identifica i beni oggetto di valutazione, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Dati identificativi; Contesto; Descrizione dei beni; Situazione Urbanistica; Mercato immobiliare di riferimento; Tabella consistenze;
  - Documentazione fotografica
  - Tabelle di Valutazione
- Assunzioni e limiti della Valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

## Conclusioni

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

- sopralluogo sulle Proprietà (full);
- raccolta, selezione e analisi dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

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

Tutto ciò premesso e considerato

è opinione di REAG che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il **Valore Corrente di Utilizzo, le Vite Utili e Residue relative alle Immobilizzazioni Tecniche dell'Impianto Idroelettrico di Calcinere**, alla data del **31 dicembre 2023**, possano essere ragionevolmente espressi come segue:

**Valore Corrente di Utilizzo alla data del 31 dicembre 2023 – Opere Strumentali**

Impianto	Utilizzo	Tipo	Elemento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	75	21	28%	12.697.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	64	8	13%	1.763.300
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Terreni				110.000
<b>Subtotale - Opere Strumentali Bagnate</b>				<b>72</b>	<b>18</b>	<b>24%</b>	<b>14.570.300</b>
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Opere Edili	61	18	29%	1.667.000
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Macchinari	45	23	51%	12.220.600
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Terreni				151.000
<b>Subtotale - Opere Strumentali Asciutte</b>				<b>47</b>	<b>22</b>	<b>47%</b>	<b>14.038.600</b>

In aggiunta, in base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è opinione di REAG che, alla data del 31 dicembre 2023, il Valore Corrente di Utilizzo, Le Vite Utili e Residue relativi ai beni non strumentali (terreni e fabbricati) in oggetto siano ragionevolmente espressi, come segue:

**Valore Corrente di Utilizzo alla data del 31 dicembre 2023 – Opere Non Strumentali**

Impianto	Utilizzo	Elemento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Non Strumentali	Opere Edili	60	6	10%	12.000
Calcinere	Non Strumentali	Terreni				42.000
<b>Subtotale - Opere Non Strumentali</b>			<b>60</b>	<b>6</b>	<b>10%</b>	<b>54.000</b>

**Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale alla data di invio del presente report**

Il conflitto Russo-Ucraino ed il recente conflitto in Medio-Oriente, a seguito dell'attacco subito da Israele lo scorso 7 ottobre 2023, continuano ad alimentare la già elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative su costi energetici e disponibilità di risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

Il 20 settembre 2023 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 4,50%, applicando un ulteriore aumento di 25bps, il decimo dal 27 luglio 2022, al fine di conseguire l'obiettivo di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%.

Si continua a registrare un numero contenuto di transazioni, restituendo di conseguenza un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di incertezza e tensione, tale da non lasciare intravedere significativi margini di miglioramento nel breve periodo in termini di operazioni di capital market.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza ed elementi di approfondimenti sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente con l'evolversi dei conflitti in corso e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 12 marzo 2024

Pos. n. 27852R00

KROLL Advisory S.p.A.

Simone Spreafico



Supervisione e Controllo:

Oswaldo Ridamonti



Paolo Guardini



Redatto da

Simone Fiorini



**TEAM DI LAVORO:**

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

- Simone Spreafico – Managing Director, MRICS Advisory & Valuation Dept.;
- Osvaldo Rigamonti – Senior Advisor, REAG

**Supervisione e controllo:**

- Paolo Guardini – Director, MRICS Corporate Real Estate and Crossborder Operations;

**hanno collaborato:**

- Simone Fiorini – Associate Director, Corporate Real Estate and Crossborder Operations;
- Enrico Vertemati – Network Partner
  
- Micaela Beretta – Editing.

Il sopralluogo (in modalità full) alla proprietà è stato effettuato da Simone Fiorini ed Enrico Vertemati in data 23 febbraio 2024.

**REAG garantisce di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi in relazione ai beni valutati oggetto della presente valutazione.**

Per comprendere appieno i risultati dell'analisi, si consiglia la lettura dell'intero testo, composto da:

- Lettera di Certificazione dei Valori con i Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti e Condizioni Generali (del Servizio);
- Rapporto Descrittivo e relative Allegati.

**Allegati:**

- Rapporto Descrittivo;
- Assunzioni e Limiti della Valutazione;
- Condizioni Generali di Servizio.

## RICS CHECK LIST

RICS COMPLIANCE	CHECK
a) identificazione e status del valutatore	Si faccia riferimento a "TEAM di LAVORO"
b) identificazione del Cliente e di qualsiasi altro destinatario o utilizzatore	Calcinere S.r.l.
c) scopo della valutazione	verifica patrimoniale
d) identificazione della/e attività o della/e passività da valutare	altro (specificare) Piena proprietà di impianto idroelettrico per il quale è stata rilasciata concessione di grande derivazione
e) base/i di valore adottata/e	VALORE CORRENTE DI UTILIZZO
f) data di valutazione	31/12/2023
g) livello di approfondimento delle indagini	FULL (sopralluogo interno ed esterno)
h) natura e fonte/i delle informazioni su cui fare affidamento	Informazioni reperite e verificate da kroll Si faccia riferimento alla "LISTA DOCUMENTI" in calce al presente report
i) assunzioni e assunzioni speciali	Si faccia riferimento al paragrafo specifico per le assunzioni valutative prese in considerazione  Non sono state prese in considerazioni "Assunzioni Speciali"
j) limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto	Si faccia riferimento a "Condizioni Generali di Servizio"
k) conferma che l'incarico è stato eseguito in conformità agli standard IVS	<i>La valutazione è stata condotta in conformità agli International Valuation Standard (IVS); tutti gli input significativi sono stati considerati da KROLL Advisory S.p.A., che li considera appropriati per la valutazione fornita</i>
l) approccio e razionali utilizzati per la valutazione	Approccio con più metodi valutativi
m) risultato della/e valutazione/i	VALORE CORRENTE DI UTILIZZO – OPERE STRUMENTALI Totale Opere Bagnate Euro 14.570.300,00 (Euro Quattordicimilionicinquecentosettantamilatrecento/00) Totale Opere Asciutte Euro 14.038.600,00 (Euro Quattordicimilionitrentottomilaseicento/00)  VALORE CORRENTE DI UTILIZZO – OPERE NON STRUMENTALI Euro 54.000,00 Euro (Cinquantaquattromila/00)
n) data del rapporto di valutazione	12 marzo 2024
o) commento su qualsiasi incertezza rilevante riguardo alla valutazione dove è essenziale assicurare chiarezza da parte dell'utilizzatore	N.D.
p) una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate	Riferimento alle "Condizioni Generali di Servizio"

Kroll Advisory S.p.A.

Regulated by RICS



## ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

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

REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in

materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

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, se eseguito, è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

Le conclusioni di valore espresse da REAG non potranno essere considerate come sostitutive delle conclusioni, determinazioni e decisioni assunte dal Cliente e/o dai terzi investitori.



## CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

### Contratto

Le presenti Condizioni Generali di Servizio ("**Condizioni Generali**") costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto cui sono allegate.

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

### Cedibilità del contratto e del credito

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

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

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

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

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

### Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

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

### Comunicazioni

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

### Corrispettivo e pagamenti

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

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

### Riservatezza dei dati e delle informazioni. Autorizzazione

REAG si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.

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

Le informazioni non sono state trattate o non saranno trattate come riservate qualora:

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

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

Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

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

#### **Protezione dei dati personali**

Le Parti riconoscono che ciascuna di esse ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

#### **Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore**

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

#### **Legge applicabile e Foro Competente**

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

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

#### **Limitazione della responsabilità e del risarcimento**

La responsabilità di REAG per eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate al Cliente in dipendenza dello svolgimento dell'incarico e la misura massima del risarcimento del danno sono comunque e sempre limitati nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali *Reliance letters* e *Re-addressing*, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, all'onorario stabilito nel presente Contratto a favore di REAG, da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle *Reliance* e/o *Re-addressing*.

REAG, a ciò sin d'ora autorizzata in tal senso dal Cliente, documenterà l'onorario mediante la esibizione dell'incarico sottoscritto dal Cliente e delle fatture quietanziate, che faranno fede nei confronti dei destinatari del Rapporto e delle *Reliance Letter* e/o *Re-addressing*.

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

#### **Indipendenza delle Parti**

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

#### **Subappalto**

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

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

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

#### **Limitazioni nell'uso del Rapporto**

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

#### **Presupposti e circostanze giuridico - legali**

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

#### **Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

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

#### **Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG

rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

#### **Standard professionali**

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

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

#### **Ambito dell'incarico**

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

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

#### **Oneri esclusi**

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

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

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231").

L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

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

#### **Conflitto di interesse**

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

#### **Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione**

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo all'indirizzo [customercare@kroll.com](mailto:customercare@kroll.com) nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.

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

REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente Contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di REAG è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

# Contatti

## KROLL Advisory S.p.A.

Centro Direzionale Colleoni

Palazzo Cassiopea 2 - Via Paracelso, 24

20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1

[www.kroll.com](http://www.kroll.com)

---

## Informazioni su Kroll

In qualità di società indipendente leader nella fornitura di servizi di financial advisory e di gestione del rischio, Kroll si avvale del patrimonio unico di conoscenze, dei propri dati e della propria tecnologia per aiutare i clienti a stare al passo con le complesse richieste del mercato. Il team di Kroll, composto da oltre 6.500 professionisti in tutto il mondo, porta avanti la storia quasi centenaria dell'azienda, fatta di competenze affidabili che coprono la gestione del rischio, la governance, le transazioni e le valutazioni. Le nostre soluzioni avanzate e la nostra intelligence aiutano i clienti ad avere la lungimiranza necessaria per conseguire un vantaggio competitivo e duraturo. In Kroll, i nostri valori definiscono chi siamo e come collaboriamo con i clienti e le comunità. Per saperne di più: [Kroll.com](http://Kroll.com).

I servizi di consulenza in materia di fusioni e acquisizioni, raccolta di capitale e operazioni sul mercato secondario negli Stati Uniti sono forniti da Kroll Securities, LLC (membro FINRA /SIPC). I servizi di consulenza in materia di fusioni e acquisizioni, raccolta di capitale e operazioni sul mercato secondario nel Regno Unito sono forniti da Kroll Securities Ltd. autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority (FCA). I servizi di valutazione in India sono forniti da Kroll Advisory Private Limited (precedentemente, Duff & Phelps India Private Limited) sotto licenza bancaria di categoria 1 rilasciata dal Securities and Exchange Board of India.

© 2023 Kroll, LLC. All rights reserved.