

**VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno diciassette del mese di febbraio

17/2/2016

alle ore 16,30 (sedici e trenta)

in Reggio Emilia, nello studio in Corso Garibaldi n. 14, davanti a me Luigi Zanichelli di Correggio, notaio in Correggio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, è comparsa la signora

- Ferrarini Lisa, nata a Reggio nell'Emilia il giorno 30 aprile 1963, residente a Quattro Castella (RE) in Via Fratelli Bandiera n. 1, codice fiscale FRR LSI 63D70 H223T, la quale interviene al presente atto in qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società con unico socio:

**"FERRARINI - SOCIETA' PER AZIONI"**, con sede in Bologna in Via Bellombra n. 1/4A, capitale sociale di Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel R.E.A. di Bologna al n. 229462, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 00860480375.

Detta comparente, cittadina italiana della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi chiede di assistere, redigendone in forma pubblica il relativo verbale, allo svolgimento dell'assemblea straordinaria di detta società, qui riunita per discutere e deliberare sul seguente

## ORDINE DEL GIORNO

1. Delibera di scissione parziale proporzionale a favore di società per azioni di nuova costituzione; delibere inerenti e conseguenti.

Aderendo alla richiesta fattami, io notaio do atto di quanto segue: a norma di statuto assume la presidenza dell'assemblea la comparente medesima, signora Ferrarini Lisa, nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione della predetta società, la quale constata e mi chiede di far risultare che:

- l'assemblea è stata regolarmente convocata a norma di statuto;

- l'organo amministrativo è presente nella persona della medesima comparente, in qualità di presidente del consiglio di amministrazione, nonché dei consiglieri Ferrarini Luca, nato a Reggio Emilia il giorno 1 maggio 1959, Ferrarini Maria Licia, nata a Reggio Emilia il 14 agosto 1961 e Ferrarini Lia, nata a Reggio Emilia il 9 febbraio 1968, avendo i consiglieri Ferrarini Lucio, nato a Reggio Emilia il 15 maggio 1960 e Botti Lina, nata a Sassuolo (MO) il 5 marzo 1936 previamente giustificato la loro assenza;

- il collegio sindacale è presente in persona del presidente Foschi Massimo, nato a Milano il 24 settembre 1969 in colle-

**REGISTRATO A  
REGGIO EMILIA  
IL 18/02/2016  
AL N° 2344  
SERIE 1T  
€ 356,00**

gamento audio come consentito dall'art. 11 dello statuto,

Stradi Massimiliano, nato a Sassuolo (MO) il 16 marzo 1973 e Ferrari Patrizia, nata a Reggio Emilia il 18 aprile 1963 ;

- è presente il socio portatore dell'intero capitale sociale, società "ELLE-EFFE S.A.", con sede legale in Lussemburgo (EE) in Rue Beaumont L-1219, codice fiscale italiano 91106420358, in persona di Ferrarini Maria Licia, sopra generalizzata, quale consigliere;

- l'unico socio è regolarmente iscritto al libro soci;

- tutti gli intervenuti hanno dichiarato di essere edotti sugli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla loro trattazione;

- è stata accertata l'identità e la legittimazione dei presenti;

- pertanto, la presente assemblea è regolarmente costituita ed atta a deliberare sui medesimi argomenti.

Ciò constatato, il presidente apre la discussione ed espone le ragioni economiche sottostanti alla prospettata scissione, che si colloca nell'ambito della riorganizzazione strutturale funzionale e delle attività produttive del Gruppo a cui partecipa "FERRARINI - SOCIETA' PER AZIONI", finalizzata al consolidamento ed alla crescita nelle diverse aree di business in cui operano le società del Gruppo.

Detta operazione, della quale il presidente illustra le modalità di esecuzione, avverrà mediante trasferimento di parte del proprio patrimonio e più precisamente del ramo di azienda industriale relativo all'attività di produzione e vendita di prosciutti cotti, di prosciutti stagionati e della salumeria tradizionale, costituito dagli elementi patrimoniali attivi e passivi come individuati nel progetto di scissione parziale redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2506 bis c.c., in una società di nuova costituzione, ai sensi dell'articolo 2506 c.c.; società da denominarsi "FERRARINI S.P.A.", con sede in Reggio Emilia, Via Lauro Ferrarini n. 1 e che avrà un capitale sociale di euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zero zero) suddiviso in numero 25.000.000 (venticinquemilioni) di azioni del valore nominale di Euro 1,00 (uno virgola zero zero) ciascuna.

Nella società scissa rimarranno i rami d'azienda relativi i) alla gestione di aziende agricole di proprietà e locate da terzi, ii) alle attività connesse alle aziende agricole, quali l'attività casearia relativa al parmigiano reggiano e la produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e di aceti e iii) alla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare (terreni e fabbricati).

Il presidente mi consegna copia di detto progetto, di cui dà integrale lettura e che si allega al presente verbale sotto la lettera "A".

La scissione si realizza con un capitale sociale della società beneficiaria di nuova costituzione superiore al valore

netto contabile del patrimonio netto trasferito dalla società scissa, come confermato dal Consiglio Nazionale del Notariato, Ufficio Studi, in data 11 dicembre 2015 con la risposta al Quesito n.376-2015/I. Ai sensi dell'art. 2506-ter, comma 2, cod. civ. è stata pertanto predisposta la relazione di stima ai sensi dell'art. 2343 ter del Codice Civile da parte dell'esperto dottor Marco Andreoletti, nato a Torino il 14 settembre 1968, iscritto all'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili della circoscrizione di I-vrea-Pinerolo-Torino al n. 1913 e al registro dei revisori contabili al n. 109497, nominato allo scopo, quale dipendente della "PRAXI S.P.A.", con sede in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 3, per la valutazione del ramo di azienda industriale, asseverata con giuramento avanti al Cancelliere del Tribunale di Torino in data 28 gennaio 2016 cron. n. 1123; perizia che trovasi allegata (lettera "D") al progetto di scissione e che si allega in originale al presente verbale sotto la lettera "B".

Il Presidente fa presente all'assemblea che l'esperto che ha redatto detta perizia di valutazione è un professionista di comprovata professionalità ed è indipendente rispetto alla società "FERRARINI - SOCIETA' PER AZIONI" così come è indipendente rispetto alla società "FERRARINI - SOCIETA' PER AZIONI" la società "PRAXI S.P.A.", con sede in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 3; al proposito il Presidente esibisce un'autodichiarazione con la quale l'esperto attesta, sotto la propria responsabilità che né lui né la società "PRAXI S.P.A." si trovano in una delle situazioni elencate nell'art. 2399 c.c.; dichiarazione che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Riferendosi alla relazione di stima stessa il presidente precisa che le risultanze di perizia sono riferite alla data del 31 ottobre 2015.

Il perito dichiara che il valore del ramo di azienda industriale oggetto di trasferimento alla società beneficiaria è di Euro 29.709.605,00 (ventinovemilionsettecentonovemilaseicentocinque virgola zero zero).

La componente a nome del consiglio di amministrazione e il collegio sindacale dichiarano che della data di riferimento della perizia sopra allegata ad oggi non si sono verificati fatti tali da modificare sostanzialmente la situazione ivi descritta.

Avuto riguardo al valore **peritato** del ramo di azienda industriale, come risulta dal progetto di scissione, si determina il capitale sociale della beneficiaria in Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zero zero).

La società scissa adotterà un nuovo testo di statuto sociale, dando atto in particolare che:

- verrà modificata la denominazione sociale in "SOCIETA' AGRICOLA FERRARINI S.P.A.";

- verrà modificato l' oggetto prevedendo esclusivamente lo svolgimento dell'attività agricola e attività connesse;

- rimarranno invariate la sede, la durata e il capitale sociale.

Il presidente dà altresì atto che:

= per effetto della Scissione, il patrimonio netto contabile della società beneficiaria ammonterà ad Euro 29.709.605,00 (ventinovemilionesettecentonovemilaseicentocinque virgola zero zero) e verrà imputato per Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zero zero) a Capitale Sociale e per Euro 4.709.605,00 (quattromilionesettecentonovemilaseicentocinque virgola zero zero) a Riserva di capitale;

= per effetto della scissione, il patrimonio netto contabile della società scissa si ridurrà di Euro 1.651.062,00 (unmilionesecicentocinquantomilaseicentadue virgola zero zero), mediante utilizzo della Riserva Straordinaria, non procedendosi quindi alla riduzione del capitale sociale della stessa.

Il presidente dà atto che:

- il progetto di scissione parziale (al quale sono allegati il nuovo statuto della scissa e lo statuto che sarà adottato dalla costituenda società) è stato iscritto al registro imprese di Bologna in data 4 febbraio 2016, avendo i soci rinunciato al termine di cui all'art. 2501 ter quarto comma c.c. come richiamato dall'ultimo comma dell'art. 2506 bis c.c.;

- ai sensi dell'articolo 2506 ter, terzo comma, del c.c., non sono state redatte la situazione patrimoniale prevista dall'art. 2501 quater c.c. e le relazioni dell'organo amministrativo e degli esperti previste, rispettivamente, dall'art. 2501 quinquies c.c. e dall'art. 2501 sexies c.c. in quanto la scissione avviene mediante la costituzione di una nuova società e non sono previsti criteri di attribuzione delle azioni diversi da quello proporzionale;

- dalla data del deposito del progetto di scissione presso la società ad oggi non si sono verificate modificazioni di rilievo agli elementi dell'attivo e del passivo oggetto di assegnazione alla società beneficiaria di nuova costituzione;

- sono stati depositati nella sede della società i documenti prescritti dall'articolo 2501 **septies** c.c., così come richiamato dall'ultimo comma dell'art. 2506 ter c.c. (fatta eccezione per la situazione patrimoniale e per le relazioni di cui agli artt. 2501 **quinquies** e 2501 **sexies**, come sopra specificato), a far tempo dal giorno 29 gennaio 2016, avendo rinunciato tutti i soci al termine di cui al primo comma del medesimo art. 2501 **septies** c.c..

Il presidente illustra quindi i criteri di attribuzione delle azioni della società beneficiaria di nuova costituzione, precisando che:

- non sono previsti criteri di attribuzioni delle azioni di-

versi da quello proporzionale e pertanto non è stato necessario predisporre la relazione degli esperti di cui all'art.2501 sexies c.c., come previsto dall'art.2506 ter comma 3 c.c.;

- unico socio della beneficiaria sarà l'unico socio della società scissa;
- non vi sarà alcun conguaglio in denaro;
- non sussistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato;
- non sussistono vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione.

Il presidente invita inoltre l'assemblea a nominare l'organo amministrativo della società beneficiaria.

Concludendo nella sua esposizione, il presidente invita l'assemblea alla discussione ed alla deliberazione.

Dopo breve ma esauriente discussione, l'assemblea, all'unanimità espressa con voto palese, come il presidente constata e fa constatare,

DA' ATTO CHE:

- il progetto di scissione parziale contiene tutte le indicazioni prescritte dall'articolo 2506-bis c.c. e quindi anche la esatta descrizione degli elementi patrimoniali da assegnare alla società beneficiaria;
- detto progetto di scissione parziale è stato depositato presso il Registro delle Imprese di Bologna ed iscritto in data 4 febbraio 2016, avendo tutti i soci rinunciato al termine di cui all'art. 2501 ter quarto comma c. c. come richiamato dall'ultimo comma dell'art. 2506 bis c.c.;
- sono stati depositati nella sede della società i documenti prescritti dall'articolo 2501 **septies** c.c., così come richiamato dall'ultimo comma dell'art. 2506 ter c.c. (fatta eccezione per la situazione patrimoniale e per le relazioni di cui agli artt. 2501 **quinquies** e 2501 **sexies**, come sopra specificato), a far tempo dal giorno 29 gennaio 2016, avendo rinunciato tutti i soci al termine di cui al primo comma del medesimo art. 2501 **septies** c.c.;

DELIBERA:

- di approvare la scissione parziale della società "FERRARINI - SOCIETA' PER AZIONI", mediante l'approvazione del relativo progetto di scissione depositato ed iscritto ai sensi di legge, rinunciando i soci all'unanimità al termine di cui al quarto comma dell'art. 2501 ter, così come richiamato dall'ultimo comma dell'art. 2506 bis c.c.; la scissione avviene mediante assegnazione di parte del patrimonio della scissa, ai sensi dell'art. 2506 c.c., mediante la costituzione, ai sensi dell'art. 2506 c.c., di una nuova società per azioni, la quale assumerà la denominazione di "FERRARINI S.P.A.", avrà sede in Reggio Emilia, Via Lauro Ferrarini n. 1, e sarà disciplinata dallo statuto già risultante dal progetto di scissione e che l'assemblea espressamente approva articolo

per articolo e nel suo complesso; gli effetti della scissione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2506 quater del codice civile, decorreranno dall'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione nei competenti registri delle imprese e a seguito della scissione parziale:

= per effetto della Scissione, il patrimonio netto contabile della società beneficiaria ammonterà ad Euro 29.709.605,00 (ventinovemilionesettecentonovemilaseicentocinque virgola zero zero) e verrà imputato per Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zero zero) a Capitale Sociale e per Euro 4.709.605,00 (quattromilionesettecentonovemilaseicentocinque virgola zero zero) a Riserva di capitale;

= per effetto della scissione, il patrimonio netto contabile della società scissa si ridurrà di Euro 1.651.062,00 (unmilionesecicentocinquantomilaseicentadue virgola zero zero), mediante utilizzo della Riserva Straordinaria, non procedendosi quindi alla riduzione del capitale sociale della stessa;

= la società scissa, in conseguenza della scissione, adotterà un nuovo testo di statuto sociale che trovasi allegato sotto la lettera A al progetto di scissione;

= all'unico socio della società scissa verranno attribuite le n. 25.000.000 (venticinquemilioni) azioni di Euro 1,00 ciascuna in cui sarà suddiviso l'intero capitale sociale della beneficiaria;

= a norma dello statuto della società beneficiaria, l'amministrazione della società stessa verrà affidata ad un consiglio di amministrazione che viene sin da ora nominato per i primi tre esercizi nella persona della medesima comparente FERRARINI LISA, quale presidente e del signor FERRARINI LUCA, nato a Reggio nell'Emilia il giorno 1 maggio 1959, residente a Quattro Castella (RE), Via Fratelli Bandiera n. 7, codice fiscale FRR LCU 59E01 H223W, quale vice presidente, nonché dei signori FERRARINI LUCIO, nato a Reggio nell'Emilia il giorno 15 maggio 1960, residente a Quattro Castella (RE), Via Fratelli Bandiera n. 7, codice fiscale FRR LCU 60E15 H223D, FERRARINI MARIA LICIA, nata a Reggio nell'Emilia il 14 agosto 1961, residente a Quattro Castella (RE), Via Fratelli Bandiera n. 9, codice fiscale FRR MLC 61M54 H223V, FERRARINI LIA, nata a Reggio nell'Emilia il 9 febbraio 1968, residente a Quattro Castella (RE), Via Fratelli Bandiera n.7, codice fiscale FRR LIA 68B49 H223H e BOTTI LINA, nata a Sassuolo (MO) il 5 marzo 1936, residente a Quattro Castella (RE), Via Fratelli Bandiera n. 7, codice fiscale BTT LNI 36C45 I462F, quali consiglieri;

i signori Ferrarini Lisa, Ferrarini Luca, Ferrarini Maria Licia e Ferrarini Lia, presenti, accettano, confermando che a loro carico non sussistono cause di ineleggibilità e/o decadenza di cui all'art. 2382 c.c.;

= alla società beneficiaria di nuova costituzione la società scissa assegnerà, con effetto coincidente con la data di ef-

ficacia della scissione, parte del suo patrimonio costituito dal ramo di azienda industriale relativo all'attività di produzione e vendita di prosciutti cotti, di prosciutti stagionati e della salumeria tradizionale, costituito dagli elementi patrimoniali attivi e passivi, beni, contratti e posizioni debitorie meglio specificati nel progetto di scissione e da aversi qui integralmente riportati e trascritti; eventuali elementi dell'attivo non desumibili dal progetto di scissione rimarranno in capo alla società scissa; degli elementi del passivo la cui destinazione non fosse desumibile dal progetto risponderanno in solido la società scissa e la società beneficiaria;

DELEGA

l'organo amministrativo nella persona del legale rappresentante pro tempore ad adempiere a tutte le pratiche e formalità occorrenti per l'esecuzione della sopra assunta deliberazione, compresa la firma dell'atto di scissione, nonché di procedere, in sede di atto di scissione, alla nomina degli organi di controllo e di revisione la cui composizione dovrà essere previamente deliberata dall'assemblea che all'uopo dovrà venire tempestivamente convocata.

Ai fini dell'iscrizione a repertorio la comparente dichiara che il patrimonio contabile assegnato dalla scissa alla beneficiaria ammonta ad euro 1.651.062,00 (unmilionesecicentocinquantunomilasessantadue virgola zero zero).

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 17,20 (diciassette e venti).

Le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico della società scissa.

La comparente mi dispensa dal dare lettura di quanto allegato al presente verbale.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte minore da me manoscritto e di esso ho dato lettura avanti all'assemblea alla comparente, che con l'assemblea lo approva e lo sottoscrive con me notaio a norma di legge alle ore 17,20 (diciassette e venti).

Consta di fogli quattro per facciate quattordici e fin qui della presente.

Firmato Lisa Ferrarini

Firmato Luigi Zanichelli notaio

ALLEGATO "A" AL REP 115622/34227

**PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE E PROPORZIONALE DI "FERRARINI S.p.A." A FAVORE DI SOCIETA' BENEFICIARIA DI NUOVA COSTITUZIONE**

\*\*\*

**Redatto ai sensi degli artt. 2506-bis e 2501-ter del Codice Civile**

Il Consiglio di Amministrazione di FERRARINI – SOCIETA' PER AZIONI (di seguito "Ferrarini" o la "Società Scissa") ha predisposto il seguente progetto di scissione (di seguito il "Progetto di Scissione"), redatto ai sensi degli artt. 2506-bis e 2501-ter del Codice Civile, relativo alla scissione parziale proporzionale (di seguito la "Scissione") in favore di una società per azioni beneficiaria di nuova costituzione (di seguito la "Società Beneficiaria" e congiuntamente a Ferrarini le "Società Partecipanti alla Scissione"), del ramo di azienda industriale relativo all'attività di produzione e vendita di prosciutti cotti, di prosciutti stagionati e della salumeria tradizionale, costituito dagli elementi patrimoniali attivi e passivi individuati al successivo punto 3 del Progetto di Scissione.

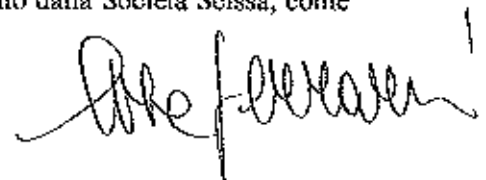
Nella Società Scissa rimarranno i rami d'azienda relativi i) alla gestione di aziende agricole di proprietà e locate da terzi, ii) alle attività connesse alle aziende agricole, quali l'attività cascaria relativa al parmigiano reggiano e la produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e di aceti e iii) alla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare (terreni e fabbricati).

La Scissione di Ferrarini si colloca nell'ambito della riorganizzazione strutturale, funzionale e delle attività produttive del Gruppo a cui partecipa Ferrarini, finalizzata al consolidamento ed alla crescita nelle diverse aree di business in cui operano le società del Gruppo.

La Scissione avverrà a favore di una società beneficiaria di nuova costituzione e non sono previsti criteri di attribuzione delle azioni diversi da quello proporzionale. Pertanto, ai sensi dell'art. 2506-ter, comma 3, cod. civ.:

- a) il Consiglio di Amministrazione di Ferrarini non ha predisposto la Situazione patrimoniale di scissione prevista dall'art. 2501-quater, cod. civ.;
- b) il Consiglio di Amministrazione di Ferrarini non ha predisposto la Relazione dell'organo amministrativo al Progetto di Scissione prevista dall'art. 2501-quinquies, cod. civ.;
- c) non verrà predisposta la relazione degli esperti di cui all'art. 2501-sexies, cod. civ.

La Scissione si realizza mediante un aumento di capitale sociale della Società Beneficiaria superiore al valore netto contabile del patrimonio netto trasferito dalla Società Scissa, come





confermato dal Consiglio Nazionale del Notariato, Ufficio Studi, in data 11 dicembre 2015 con la risposta al *Quesito n.376-2015/I*. Ai sensi dell'art. 2506-ter, comma 2, cod. civ. è stata pertanto predisposta la relazione di stima di cui all'art. 2343 e seguenti cod. civ.

## **I. TIPO, DENOMINAZIONE, SEDE DELLE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA SCISSIONE**

### **1.1 Società Scissa**

Denominazione: FERRARINI – SOCIETÀ PER AZIONI

Tipo: Società per Azioni con unico socio

Sede legale: Bologna, Via Bellombra n.1/4A

Capitale sociale: Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni/00) interamente versato, suddiviso in n. 25.000.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna

Luogo di iscrizione al Registro delle Imprese: Bologna

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese e codice fiscale: 00860480375

### **1.2 Società Beneficiaria di nuova costituzione**

Denominazione: FERRARINI S.P.A.

Tipo: Società per Azioni con unico socio

Sede legale: Reggio Emilia, Via Lauro Ferrarini n. 1

Capitale sociale: Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni/00) interamente versato, suddiviso in n. 25.000.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna.


## **2. ATTO COSTITUTIVO E STATUTO DELLA SOCIETÀ SCISSA E DELLA SOCIETÀ BENEFICIARIA**

### **2.1 Società Scissa**

2.1.1 La Società Scissa modificherà, in conseguenza e a decorre dall'efficacia della Scissione, la propria denominazione sociale da "FERRARINI - SOCIETÀ PER AZIONI" a "SOCIETÀ AGRICOLA FERRARINI S.P.A." e adotterà un nuovo testo di statuto sociale, che si riporta in allegato (All. A), nel quale verrà modificato anche l'art. 4 relativo all'oggetto sociale come segue:

"La società ha per oggetto l'attività diretta alla coltivazione di fondi agricoli, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame, comprese tutte le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Sono altresì ricomprese tutte le attività connesse, esercitate dai medesimi imprenditori agricoli, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione,



commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché la produzione di energia in genere (fotovoltaico, da biomasse, ecc.) derivante dall'uso anche di prodotti e sottoprodotti e le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nella attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

L'attività potrà essere esercitata sia in Italia che all'estero senza limite alcuno.

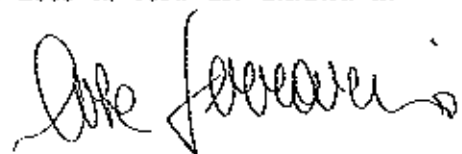

Per il raggiungimento dei predetti scopi la società potrà inoltre investire il suo patrimonio nell'acquisto o nell'affitto di beni immobili rustici ed urbani e procedere alla gestione ed amministrazione degli stessi. In relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente e non ai fini del collocamento, esclusi l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività di cui al D.Lgs. 24/02/98 n. 58, la sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art.106 del D.Lgs. 385/1993, potrà :

- compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari e finanziarie ritenute utili per il conseguimento dello scopo sociale, anche assumendo interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi comunque oggetto connesso al proprio e in particolare l'assunzione di partecipazioni in società che svolgano attività commerciali e servizi logistici funzionali alle attività agricole svolte dalla medesima società;
- prestare e concedere garanzie, sia personali che reali, con vincolo, quindi, dei beni sociali, anche a favore di terzi, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di data 2 aprile 2015 n. 53.

Essa può inoltre assumere partecipazioni in consorzi, associazioni e cooperative che svolgano attività funzionali agli scopi della società.

I soci potranno effettuare versamenti a favore della società a fondo perduto ed in conto capitale, senza obbligo di restituzione, anche non proporzionali alle rispettive partecipazioni.

La Società potrà infine effettuare raccolta di risparmio in base a finanziamenti, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, effettuati da parte di Soci nel rispetto dell'art. 6 comma 2 della Deliberazione del 19 luglio 2005 n. 1058 del C.I.C.R. in



attuazione del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e di tutta la normativa che dovesse anche in futuro regolare la materia.

E' inibito l'esercizio di attività non agricole." 

## **2.2 Società Beneficiaria di nuova costituzione**

**2.2.1** La costituenda Società Beneficiaria "FERRARINI S.P.A." avrà il seguente oggetto sociale:

- l'attività industriale sia in proprio che per conto terzi per la produzione, lavorazione, stagionatura e commercio di carni insaccate o comunque preparate e di alimentari in genere;
- il commercio delle carni di ogni specie, di alimentari in genere sia all'ingrosso che al dettaglio e la assunzione di mandati di vendita, agenzia e rappresentanza di imprese operanti nello stesso settore;
- lo stoccaggio delle carni fresche e conservate, dei prodotti semilavorati e finiti, dei prosciutti, dei salumi e degli insaccati in genere, anche presso terzi;
- l'autotrasporto merci conto terzi e spedizioni;
- l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, l'amministrazione e la gestione di beni immobili;
- la gestione di aziende agricole in genere, di proprietà o prese in affitto, nonché le attività connesse e così, tra l'altro, potrà:
  - trasformare il latte prodotto dalle proprie vacche, o acquistato da terzi, in burro, formaggio parmigiano-reggiano, in altri latticini e sottoprodotti;
  - stagionare e porzionare, anche per conto di terzi, il parmigiano-reggiano;
  - vendere il burro, il formaggio fresco o stagionato, i latticini e i sottoprodotti ottenuti;
  - attuare la pigiatura e la vinificazione delle uve prodotte nei propri vigneti, o acquistate da terzi, per ottenere vini genuini, di pregio e caratteristici della zona;
  - acquistare e/o attuare la lavorazione di altri prodotti vitivinicoli quali mosti, vini e distillati;
  - vendere, sia sfusi che confezionati, vini e sottoprodotti ottenuti dalla vinificazione;
  - svolgere le attività agrituristiche di cui alla Legge 5 dicembre 1985 n. 730 quali, a titolo esemplificativo, l'organizzazione di attività ricreative, culturali, didattiche ed escursionistiche finalizzate ad una migliore fruizione e conoscenza del territorio, nonché la degustazione dei prodotti agricoli della società, ivi inclusa la mescola del vino;

- lo svolgimento di prestazioni di servizi amministrativi e contabili a favore delle società controllanti, controllate e collegate ai sensi dell'articolo 2359 Cod. Civ., nonché di terzi; lo svolgimento di operazioni ed attività commerciali e promozionali direttamente o indirettamente commesse con lo scopo sociale, ivi inclusa la possibilità di organizzare attività e strutture volte alla formazione professionale del personale sia dipendente che non, comunque nel settore.

In relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente e non ai fini del collocamento, esclusi l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività di cui al D.Lgs. 24/02/98 n. 58, la sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art.106 del D.Lgs. 385/1993, potrà:

- compiere qualsiasi operazione civile, commerciale, mobiliare ed immobiliare, industriale e finanziaria, comunque connessa con il proprio oggetto sociale, ivi compresa l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti industriali c/o commerciali c/o finanziarie e/o di servizi, aventi oggetto, analogo, affine, complementare o connesso al proprio ed, in particolare, anche in imprese, aziende o società che svolgano attività nel settore dell'agricoltura e della zootecnica, nonché in consorzi e società consortili;
- prestare e concedere garanzie, sia personali che reali, con vincolo, quindi, dei beni sociali, anche a favore di terzi, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di data 2 aprile 2015 n. 53.

I soci potranno effettuare versamenti a favore della società a fondo perduto ed in conto capitale, senza obbligo di restituzione, anche non proporzionali alle rispettive partecipazioni.

La società potrà infine effettuare raccolta di risparmio in base a finanziamenti, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, effettuati da parte di soci nel rispetto dell'art. 6 comma 2 della Deliberazione del 19 luglio 2005 n. 1058 del C.I.C.R. in attuazione del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e di tutta la normativa che dovesse anche in futuro regolare la materia.

**2.2.2** La durata della costituenda Società Beneficiaria "FERRARINI S.P.A." è fissata al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta), salvo proroga od anticipato scioglimento da parte dell'assemblea dei soci.

**2.2.3** Gli esercizi sociali scadono il 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio sociale scadrà il 31 dicembre dell'anno in cui avrà effetto l'operazione di Scissione.



2.2.4 La costituenda Società Beneficiaria "FERRARINI S.P.A." può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in sede della nomina:

a) da un amministratore unico;

b) da un consiglio di amministrazione composto da tre a sette membri, secondo il numero determinato dai soci.

2.2.5 Per organo amministrativo si intende l'amministratore unico, ovvero il consiglio di amministrazione. L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società, fatta eccezione per il compimento degli atti per legge riservati alla decisione dei soci. L'amministratore unico e gli amministratori hanno la rappresentanza della società, fatta eccezione per i limiti posti alla nomina. In caso di nomina del consiglio di amministrazione, la rappresentanza della società spetta disgiuntamente al presidente del consiglio di amministrazione, al vice presidente ed ai singoli consiglieri delegati, se nominati, nei limiti dei poteri a loro conferiti.

2.2.6 Nell'atto costitutivo della Società Beneficiaria "FERRARINI S.P.A." verrà nominato un Consiglio di Amministrazione nelle persone di Luca Ferrarini, Lucio Ferrarini, Maria Licia Ferrarini, Lisa Ferrarini, Lia Ferrarini, Lina Botti, con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in carica per tre esercizi e con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

2.2.7 Si riporta in allegato (All. B) lo statuto della Società Beneficiaria Ferrarini S.p.A.

### 3. ELEMENTI PATRIMONIALI DA ASSEGNARE ALLA COSTITUENDA SOCIETÀ BENEFICIARIA

3.1 Alla Società Beneficiaria saranno trasferiti il ramo di azienda industriale (di seguito il "Ramo Azienda Ferrarini"), costituito dal complesso dei beni materiali e immateriali, ivi compresi i marchi e brevetti, destinati all'attività di produzione e vendita di prosciutti cotti, di prosciutti stagionati e della salumeria tradizionale, comprensivo: i) delle unità immobiliari industriali, di proprietà di Ferrarini, site in Lesignano de Bagni (Parma), località S. Michele Cavana, Via Cavo n.8 (di seguito "Stabilimento EFFE") e in San Giuliano Milanese (Milano), Via Tolstoj n.19 (di seguito "Magazzino San Giuliano Milanese" e, congiuntamente allo Stabilimento EFFE, gli "Immobili Industriali"); (ii) dell'unità immobiliare ad uso ufficio, di proprietà di Ferrarini, sita in Prato, Via F. Ferrucci n.95 (di seguito l'"Ufficio di Prato"); (iii) del debito relativo al prestito obbligazionario "Ferrarini S.p.A. 6,375% 2015 - 2020" di nominali Euro 30.000.000,00, Codice ISIN IT0005104713 (di seguito il "Prestito Obbligazionario Ferrarini") (All. C); (iv) del debito

residuo relativo ai contratti di finanziamento a medio lungo termine identificati nel successivo paragrafo 3.2; v) di tutti i relativi contratti e rapporti giuridici, attivi e passivi, incrementi al Ramo Azienda Ferrarini.

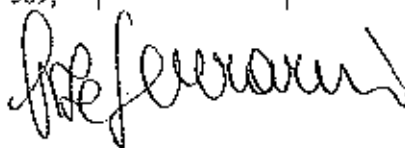
3.2 Si indicano di seguito gli elementi patrimoniali attivi e passivi relativi al Ramo Azienda Ferrarini trasferiti dalla Società Scissa alla Società Beneficiaria valorizzati contabilmente alla data del 31 ottobre 2015 e come risultanti dalla relazione di stima di cui all'art. 2343 e seguenti cod. civ. (di seguito la "Relazione di Stima") (All. D), predisposta ai sensi dell'art. 2506-ter, comma 2, cod. civ. dal Dott. Marco Andreoletti della società Praxi S.p.A. di Torino, c.f. 01132750017, nominato da Ferrarini quale esperto indipendente.

<b>ATTIVITA'</b>	<b>Valori Contabili al 31/10/2015</b>	<b>Valori Relazione di Stima</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere di ingegno		
Totale diritti di brevetto industriale e utilizzo opere di ingegno	4.742.620	
(F.do amm.to diritti di brevetto ind. e utilizzo opere d'ingegno)	-4.216.566	
<b>Valore netto diritti di brevetto ind. e utilizzo opere d'ingegno</b>	<b>526.054</b>	<b>526.054</b>
2) Marchi e brevetti		
Totale marchi e brevetti	7.205.323	
(F.do amm.to marchi e brevetti)	-459.591	
<b>Valore netto marchi e brevetti</b>	<b>6.745.732</b>	<b>6.745.732</b>
3) Avviamento		
Totale avviamento	842.372	
(F.do amm.to avviamento)	-161.908	
<b>Valore netto avviamento</b>	<b>680.464</b>	<b>680.464</b>
4) Immobilizzazioni in corso		
<b>Valore netto immobilizzazioni in corso</b>	<b>440.402</b>	<b>440.402</b>
5) Altre immobilizz. immateriali		
Totale altre immobilizzazioni immateriali	12.133.963	
(F.do amm.to altre immobilizzazioni immateriali)	-7.898.402	
<b>Valore netto altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>4.235.561</b>	<b>4.235.561</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>12.628.213</b>	<b>12.628.213</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
1) Terreni e fabbricati		
<b>Immobili Industriali:</b>		
1.1) Stabilimento EFFE: complesso immobiliare sito in Lesignano Bagni (PR), località S. Michele Cavana, Via Cavo n.8, catastalmente identificato come segue:		
a.1) Catasto Fabbricati del Comune di Lesignano de' Bagni, al Foglio 34:		
-map.1, sub. 2, Cat. A/3, Consist. vani 5,5, Rendita € 312,46		
-map.5, sub. 2, Cat. C/6, Consist. mq 42, Rendita € 99,78		
-map.5, sub. 3, Cat. C/6, Consist. mq 42, Rendita € 99,78		

*Andreoletti*

-map.5, sub. 4, Cat. A/3, Consist. vani 6,5, Rendita € 369,27		
-map.5, sub. 5, Cat. A/3, Consist. vani 6,5, Rendita € 369,27		
-map.5, sub. 7 (graf. mapp. 185 e 186 sub 1), Cat. D/7, Rendita € 32.795,01		
-map.226, sub. 3, Cat. D/7, Rendita € 42.000,00		
-map.1, sub. 5, Cat. D/7, Rendita € 107.000,00		
a.2) Catasto Terreni del Comune di Lesignano de' Bagni, censiti come enti urbani e promiscui, al Foglio 34:		
-map.226, ente urbano, sup. mq 9.258		
-map.185, ente urbano, sup. mq 40		
-map.186, ente urbano, sup. mq 100		
<b>Totale Fabbricati Stabilimento EFFE</b>	<b>14.979.889</b>	
<i>(F.do amm.to Fabbricati Stabilimento EFFE)</i>	<b>-11.252.187</b>	
<b>Valore netto Fabbricati Stabilimento EFFE</b>	<b>3.727.702</b>	<b>34.052.110</b>
b) Catasto Terreni del Comune di Lesignano de' Bagni, al Foglio 34:		
-map.161 di Ha 0.03.20, bosco ceduo cl.4, R.D. 0,21, R.A. € 0,08		
-map.162 di Ha 0.04.80, bosco ceduo cl.4, R.D. 0,32, R.A. € 0,12		
-map.163 di Ha 0.11.40, bosco ceduo cl.4, R.D. 0,77, R.A. € 0,29		
-map.164 di Ha 0.36.80, bosco ceduo cl.4, R.D. 2,47, R.A. € 0,95		
-map.165 di Ha 0.33.40, bosco ceduo cl.4, R.D. 2,24, R.A. € 0,86		
-map.166 di Ha 0.18.85, bosco ceduo cl.4, R.D. 1,27, R.A. € 0,49		
-map.1, ente urbano, sup. mq 15.512		
-map.5, ente urbano, sup. mq 11.300		
<b>Totale Terreni Stabilimento EFFE</b>	<b>2.328.966</b>	
<i>(F.do amm.to Terreni Stabilimento EFFE)</i>	<b>-271.159</b>	
<b>Valore netto Terreni Stabilimento EFFE</b>	<b>2.057.807</b>	<b>3.729.000</b>
<b>Totale Costruzioni leggere Stabilimento EFFE</b>	<b>70.133</b>	
<i>(F.do amm.to Costruzioni leggere Stabilimento EFFE)</i>	<b>-67.243</b>	
<b>Valore netto Costruzioni leggere Stabilimento EFFE</b>	<b>2.890</b>	<b>2.890</b>
<b>Totale valore netto Stabilimento EFFE</b>	<b>5.788.399</b>	<b>37.784.000</b>
1.2) Magazzino San Giuliano Milanese: Fabbricato Industriale uso magazzino sito in San Giuliano Milanese (MI), Via L. Tolstoj n.19, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Milanese come segue:		
-Foglio 18, map.395, Cat. D/7, Rendita € 5.164,57		
<b>Totale Fabbricato Magazzino San Giuliano Milanese</b>	<b>14.385</b>	
<i>(F.do amm.to Fabbricato Magazzino San Giuliano Milanese)</i>	<b>-4.517</b>	
<b>Totale valore netto Magazzino San Giuliano Milanese</b>	<b>9.868</b>	<b>9.868</b>
<b>Ufficio di Prato:</b>		
1.3) Ufficio di Prato: Immobile ad uso ufficio sito in Prato, Via I. Ferrucci n.95, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue:		
-Foglio 52, map.855, sub.21, civ.95, Cat. A/10, cl. 5, Consist. vani 4,5, Rendita € 1.719,80		
<b>Totale Fabbricato Ufficio Prato</b>	<b>8.022</b>	
<i>(F.do amm.to Fabbricato Ufficio Prato)</i>	<b>-3.763</b>	
<b>Totale valore netto Ufficio di Prato</b>	<b>4.259</b>	<b>4.259</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>5.802.526</b>	<b>37.798.127</b>

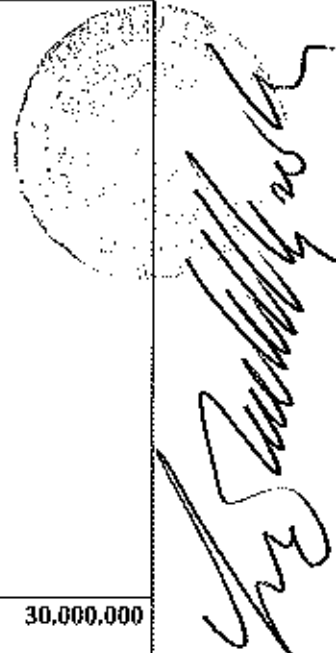
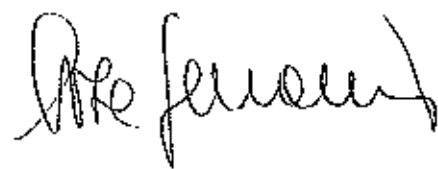
2) Impianti e macchinari		
2.1) Impianti Stabilimento EFFE		
Totale impianti Stabilimento EFFE	16.400.934	
(F.do amm.to impianti Stabilimento EFFE)	-16.178.513	
Valore netto Impianti Stabilimento EFFE	222.421	3.300.000
2.2) Impianti stabilimento "Cotto"		
Totale impianti stabilimento "Cotto"	5.496.672	
(F.do amm.to impianti stabilimento "Cotto")	-4.624.779	
Valore netto Impianti stabilimento "Cotto"	871.893	871.893
<b>Totale Impianti e Macchinari</b>	<b>1.094.314</b>	<b>4.171.893</b>
3) Attrezzature industriali e commerciali		
3.1) Attrezzature Stabilimento EFFE		
Totale attrezzature Stabilimento EFFE	624.281	
(F.do amm.to attrezzature Stabilimento EFFE)	-622.947	
Valore netto attrezzature Stabilimento EFFE	1.334	1.334
3.2) Attrezzature stabilimento "Cotto"		
Totale attrezzature stabilimento "Cotto"	1.468.976	
(F.do amm.to attrezzature stabilimento "Cotto")	-1.270.488	
Valore netto attrezzature stabilimento "Cotto"	198.488	198.488
<b>Totale Attrezzature Industriali e Commerciali</b>	<b>199.822</b>	<b>199.822</b>
4) Altri beni		
4.1) Altri beni Stabilimento EFFE		
Totale Altri beni Stabilimento EFFE	101.576	
(F.do amm.to Altri beni Stabilimento EFFE)	-101.576	
Valore netto Altri beni Stabilimento EFFE	0	0
4.2) Altri beni stabilimento "Cotto"		
a) Carrelli e mezzi di trasporto interno	775.558	
(F.do amm.to Carrelli e mezzi di trasporto interno)	-676.930	
Valore netto Carrelli e mezzi di trasporto interno	98.628	
b) Autovettura targa DK210NX	5.924	
(F.do amm.to Autovettura targa DK210NX)	-4.953	
Valore netto Autovettura	971	
Valore netto Altri beni stabilimento "Cotto"	99.599	99.599
<b>Totale Altri Beni</b>	<b>99.599</b>	<b>99.599</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>7.196.261</b>	<b>42.269.440</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) Partecipazioni:		
1.1) Imprese Controllate:		
- Ferrarini Espana S.L., sede legale: Toledo, Ronda De Buonavista, 55, Centro Comercial Modulo 3, Capitale sociale: Euro 3.005 i.v. (quota di partecipazione pari al 95% del capitale sociale)	2.850.000	
- Latinum ZRT, sede legale: Budapest, 2310 Szigetszentmiklos-L.U. HRSZ, Capitale sociale: Huf 62.000.000 i.v. (quota di partecipazione pari al 50% del capitale sociale)	985.400	
- Ferrarini Suisse S.A., sede legale: Lugano, Via Giacometti 1, Capitale sociale: Chf 1.000.000 i.v. (quota di partecipazione pari al 100% del capitale sociale)	1.334.273	
- Ferrarini Pacific LTD, sede legale: Tsuen Wan, N.T. Hong Kong, Unit A, 16/F, Young YA Industrial, Building 381-389,	5.163.204	





Sha Tsui Road, Capitale sociale: HK\$ 106.800.000 i.v. (quota di partecipazione pari al 50,936% del capitale sociale)		
- Ferrarini Sp.zoo, sede legale: Warszawa, Ul. Bialostocka 22 Lok. 54, Capitale sociale: Pln 7.197.000 i.v. (quota di partecipazione pari al 52,80% del capitale sociale)	13.029.080	
1.2) Altre imprese	200	
<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>23.362.157</b>	<b>23.362.157</b>
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		
oltre 12 mesi	267.199	
b) verso altri:		
- Credito per finanziamento fruttifero verso Immobiliare Vendina S.r.l. (oltre 12 mesi)	695.761	
- Credito per finanziamento fruttifero verso Vismara S.p.A. (oltre 12 mesi)	3.000.000	
<b>Totale Crediti</b>	<b>3.962.960</b>	<b>3.962.960</b>
3) Altri Titoli		
- Indicod scri	8.384	
- Conai	174	
- Alifond	700	
<b>Totale Altri Titoli</b>	<b>9.258</b>	<b>9.258</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Finanziarie</b>	<b>27.334.375</b>	<b>27.334.375</b>
<b>Rimanenze</b>		
1) Materie Prime		
<b>Totale Materie Prime</b>	<b>3.932.050</b>	<b>3.932.050</b>
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
<b>Totale Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	<b>47.572.417</b>	<b>47.572.417</b>
3) prodotti finiti e merci		
<b>Totale Prodotti Finiti e Merci</b>	<b>2.870.092</b>	<b>2.870.092</b>
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>54.374.559</b>	<b>54.374.559</b>
<b>Crediti:</b>		
1) verso Clienti		
<b>Totale Crediti verso Clienti</b>	<b>38.836.454</b>	<b>38.836.454</b>
2) verso controllate		
- Ferrarini Suisse S.A.	159.617	
- Ferrarini Espana Sl	271.553	
<b>Totale Crediti verso Controllate</b>	<b>431.170</b>	<b>431.170</b>
<b>Totale Crediti</b>	<b>39.267.624</b>	<b>39.267.624</b>
<b>Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari	19.961.533	
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>19.961.533</b>	<b>19.961.533</b>
<b>Ratei e Riscouti</b>		
Ratei e Riscouti Attivi	2.347.178	
<b>Totale Ratei e Riscouti Attivi</b>	<b>2.347.178</b>	<b>2.347.178</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>163.109.743</b>	<b>198.182.922</b>
<b>PASSIVITA'</b>		
<b>Fondi per Rischi ed Oneri</b>		
1) F.do trattamento di quiescenza	40.000	

<b>Totale F.do Trattamento di Quiescenza</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
2) F.do per imposte differite		7.014.636
<b>Totale F.do per imposte differite</b>		<b>7.014.636</b>
<b>Totale Fondi per Rischi ed Oneri</b>	<b>40.000</b>	<b>7.054.636</b>
<b>Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato</b>	<b>2.978.441</b>	<b>2.978.441</b>
<b>Debiti</b>		
1) <b>Obbligazioni:</b>		
Prestito Obbligazionario Ferrarini deliberato in data 25 marzo 2015, atto Notaio Dott. Luigi Zanichelli di Correggio (RE), Rep. 114.270, Racc. 33.099, ammesso alla negoziazione sul segmento professionale del Mercato ExtraMOT PRO, codice ISIN IT0005104713, avente le seguenti principali caratteristiche:		
i) Ammontare complessivo: Euro 30.000.000,00 costituito da n. 300 obbligazioni al portatore del valore nominale pari ad Euro 100.000,00 ciascuna emesse in forma dematerializzata;		
ii) Durata: 5 anni a decorrere dal 15 aprile 2015 (Data di emissione) fino al 15 aprile 2020 (Data di Scadenza);		
iii) Rimborso: in unica soluzione alla Data di Scadenza, fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato a favore degli obbligazionisti al verificarsi di un evento rilevante, descritto nel Regolamento del Prestito Obbligazionario Ferrarini;		
iv) Interessi: tasso fisso nominale annuo lordo pari al 6,375%, da corrispondersi in via posticipata su base semestrale il 15 aprile ed il 15 ottobre di ciascun anno.	30.000.000	
<b>Totale Obbligazioni</b>	<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
2) <b>Debiti verso banche:</b>		
- Contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine stipulato da Ferrarini con Unicredit S.p.A./Intesa Sanpaolo S.p.A. (Carisbo), in data 05/11/2014, registrato a Reggio Emilia il 07/11/2014 al N. 12407, serie IT (Euro 9.500.000 Linea Terni ipotecaria, di cui Euro 1.000.000 con scadenza entro 12 mesi);	9.500.000	
- Contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine stipulato da Ferrarini con Unicredit S.p.A./Intesa Sanpaolo S.p.A. (Carisbo), in data 05/11/2014, registrato a Reggio Emilia il 07/11/2014 al N. 12407, serie IT (Euro 10.000.000 Linea RCF a medio-lungo termine di tipo rotativo);	10.000.000	
- Contratto di finanziamento non ipotecario con garanzia S.A.C.E. n° 34/5079314, stipulato da Ferrarini con Banca Popolare di Vicenza in data 23/09/2014 (di cui Euro 1.000.000 con scadenza entro 12 mesi);	4.000.000	
- Contratto di finanziamento fondiario con garanzia S.A.C.E. n°0600113012708, stipulato da Ferrarini con Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A. in data 12/10/2015 (di cui Euro 1.500.000 con scadenza entro 12 mesi);	8.000.000	
- Contratto di mutuo n° 03/51/29169, stipulato da Ferrarini con Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A. in data 20/11/2014, registrato a Trento il 03/12/2014 al N. 4805, serie 3 (di cui Euro 159.942 con scadenza entro 12 mesi);	758.293	

- Contratto di finanziamento non ipotecario n° 034/4820594, stipulato da Ferrarini con Banca Popolare di Vicenza, in data 30/06/2011 (di cui Euro 1.250.000 con scadenza entro 12 mesi);	1.250.000	
- Contratto di mutuo n° 00930635, stipulato da Ferrarini con Banco Popolare, in data 24/10/2014, (di cui Euro 2.152.939 con scadenza entro 12 mesi);	2.152.939	
- Contratto di finanziamento chirografario n° 04106001545, stipulato da Ferrarini con Banca della Nuova Terra S.p.A., di data 11/10/2012 (di cui Euro 167.530 con scadenza entro 12 mesi);	167.530	
- Altri debiti verso banche con scadenza entro 12 mesi	45.088.306	
<b>Totale Debiti verso Banche</b>	<b>80.917.068</b>	<b>80.917.068</b>
3) Debiti verso altri finanziatori		
- Debiti verso factoring	10.282.002	
<b>Totale Debiti verso Altri Finanziatori</b>	<b>10.282.002</b>	<b>10.282.002</b>
4) Debiti verso fornitori		
<b>Totale Debiti verso Fornitori</b>	<b>23.453.692</b>	<b>23.453.692</b>
5) Debiti verso controllate		
- Debiti verso controllate (entro 12 mesi)	7.327.654	
<b>Totale Debiti verso Controllate</b>	<b>7.327.654</b>	<b>7.327.654</b>
6) Debiti Tributari		
<b>Totale Debiti Tributari</b>	<b>1.450.590</b>	<b>1.450.590</b>
7) Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale		
<b>Totale Debiti verso Istituti di previdenza e Sicurezza Sociale</b>	<b>1.613.957</b>	<b>1.613.957</b>
8) Altri debiti		
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>2.897.528</b>	<b>2.897.528</b>
<b>Totale Debiti</b>	<b>157.942.491</b>	<b>157.942.491</b>
<b>Ratei e Risconti</b>		
Ratei Passivi su quota interessi Prestito Obbligazionario Ferrarini	79.688	
Altri Ratei e Risconti Passivi	418.062	
<b>Totale Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>497.749</b>	<b>497.749</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>161.458.681</b>	<b>168.473.317</b>
<b>VALORE NETTO RAMO AZIENDA FERRARINI</b>	<b>1.651.062</b>	<b>29.709.605</b>

3.3 Per effetto della Scissione, il patrimonio netto contabile della Società Scissa si ridurrà di Euro 1.651.062,00, mediante utilizzo della Riserva Straordinaria.

3.4 Nel patrimonio netto contabile della Società Scissa sono presenti le riserve in sospensione d'imposta di seguito indicate, che verranno ricostituite dalla Società Beneficiaria, proporzionalmente alla quota del patrimonio netto contabile trasferita e rimasta, ai sensi del comma 9 dell'art. 173 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917:

<b>RISERVE IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA</b>	
	<b>RISERVA</b>

- Riserva di Rivalutazione D.L. 185/2008	64.320.142,00
- Avanzo di fusione (Riserva di Rivalutazione D.L. 185/2008)	5.381.706,00
- Riserva di Rivalutazione L. 413/91	617.591,00
- Riserva L. 342/2000	1.097.345,00
- Fondo contributi in conto capitale art. 55 DPR 597/73	56.889,00
- Riserva contributo L. 355/77	4.809.530,00
<b>TOTALE RISERVE IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA</b>	<b>76.283.203,00</b>

3.5 Per effetto della Scissione, il patrimonio netto contabile della Società Beneficiaria ammonterà ad Euro 29.709.605,00 e verrà imputato come segue:

Capitale sociale: Euro 25.000.000,00

Riserva di capitale: Euro 4.709.605,00

3.6 Il Ramo Azienda Ferrarini descritto nei precedenti paragrafi 3.1 e 3.2 verrà trasferito alla Società Beneficiaria alla data di effetto della Scissione.

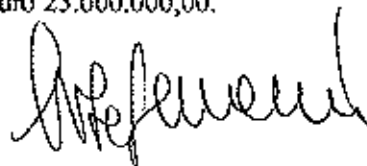
3.7 Le eventuali differenze nei valori contabili del Ramo Azienda Ferrarini oggetto di scissione che si dovessero determinare tra la data di riferimento (31 ottobre 2015) della situazione patrimoniale utilizzata per la predisposizione della Relazione di Stima e la data di efficacia della Scissione non comporteranno variazioni del valore netto del Ramo Azienda Ferrarini trasferito, ma saranno oggetto di regolazione finanziaria (debito-credito) tra la Società Scissa e la Società Beneficiaria.

#### 4. RAPPORTO DI CAMBIO E MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DELLE AZIONI O QUOTE

4.1 Tenuto conto che la presente Scissione avverrà a favore di una società beneficiaria di nuova costituzione e non sono previsti criteri di attribuzione delle azioni diversi da quello proporzionale, non è stato necessario predisporre la relazione degli esperti di cui all'art. 2501-*sexies*, cod. civ., come previsto dall'art. 2506-*ter*, comma 3, cod. civ.

4.2 Il capitale sociale della Società Scissa ammonta ad Euro 25.000.000,00, suddiviso in n. 25.000.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, interamente detenuto (100%) dalla società ELLE-EFFE S.A., con sede in Lussemburgo, 17, Rue Beaumont L-1219, iscritta al R.C.S. Luxembourg B87446.

4.3 Al socio della Società Scissa, ELLE-EFFE S.A. come sopra identificata, verranno assegnate n. 25.000.000 azioni di nominali Euro 1,00 cadanna della Società Beneficiaria, pari al 100% del capitale sociale di Euro 25.000.000,00.




4.4 Non sono previsti conguagli in denaro.

#### **5. DATA DI PARTECIPAZIONI AGLI UTILI**

5.1 Le azioni di nuova emissione parteciperanno agli utili della Società Beneficiaria a decorrere dalla data di efficacia della Scissione.

#### **6. DATA DI DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA SCISSIONE E DELL'IMPUTAZIONE DELLE OPERAZIONI DEL RAMO AZIENDA FERRARINI SCISSO AL BILANCIO DELLA SOCIETÀ BENEFICIARIA.**

6.1 La Scissione avrà effetto dall'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione nell'ufficio del registro delle imprese in cui è iscritta la Società Beneficiaria.

6.2 Le operazioni della Società Scissa relative al Ramo Azienda Ferrarini scisso saranno imputate al bilancio della Società Beneficiaria a decorrere dalla data di efficacia della scissione.

#### **7. TRATTAMENTO RISERVATO A PARTICOLARI CATEGORIE DI SOCI**

7.1 Non risulta applicabile tale ipotesi.

#### **8. VANTAGGI A FAVORE DEGLI AMMINISTRATORI**

8.1 Non sono previsti particolari vantaggi a favore degli amministratori delle Società Partecipanti alla Scissione.

#### **9. ALLEGATI**

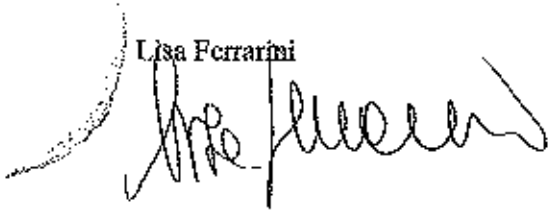

9.1 Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente progetto di scissione e sono costituiti da:

- All. A: Statuto della Società Scissa
- All. B: Statuto della Società Beneficiaria FERRARINI S.P.A.
- All. C: Regolamento del Prestito "*Ferrarini S.p.A. 6,375% 2015-2020*" codice ISIN IT0005104713
- All. D: Relazione di Stima predisposta ai sensi dell'art. 2506-ter, comma 2, cod. civ.

Reggio Emilia, 29 gennaio 2016

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione di Ferrarini S.p.A.

Lisa Ferrarini

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Lisa Ferrarini".A circular, textured stamp, possibly a seal or a stamp from a specific organization, located at the top of the signature.

Handwritten signature in cursive script, appearing to read "Mrs. Sam [unclear] [unclear]".



STATUTO SOCIALE

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - OGGETTO

ART. 1) E' costituita una Società per Azioni sotto la denominazione: "SOCIETA' AGRICOLA FERRARINI S.P.A.".

ART. 2) La Società ha sede nel Comune di Bologna, all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese.

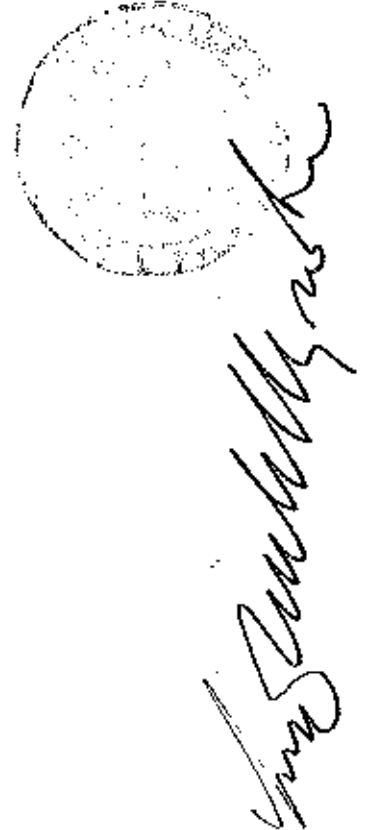
L'Organo Amministrativo potrà istituire o sopprimere ovunque succursali, filiali, agenzie, senza stabile rappresentanza.

L'istituzione di sedi secondarie è di competenza dell'assemblea straordinaria dei soci.

ART. 3) La durata della Società è stabilita fino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemila cinquanta) e potrà essere prorogata per deliberazione dell'Assemblea Straordinaria.

ART. 4) La società ha per oggetto l'attività diretta alla coltivazione di fondi agricoli, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame, comprese tutte le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Sono altresì ricomprese tutte le attività connesse, esercitate dai medesimi imprenditori agricoli, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto

A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the text of Article 3. Below the stamp is a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Ferrarini'.A handwritten signature in dark ink is located at the bottom right corner of the page, below the text of Article 4.



prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché la produzione di energia in genere (fotovoltaico, da biomasse, ecc.) derivante dall'uso anche di prodotti e sottoprodotti e le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nella attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

L'attività potrà essere esercitata sia in Italia che all'estero senza limite alcuno.

Per il raggiungimento dei predetti scopi la società potrà inoltre investire il suo patrimonio nell'acquisto o nell'affitto di beni immobili rustici ed urbani e procedere alla gestione ed amministrazione degli stessi.

In relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente e non ai fini del collocamento, esclusi l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività di cui al D.Lgs. 24/02/98 n. 58, la sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art.106 del D.Lgs. 385/1993, potrà

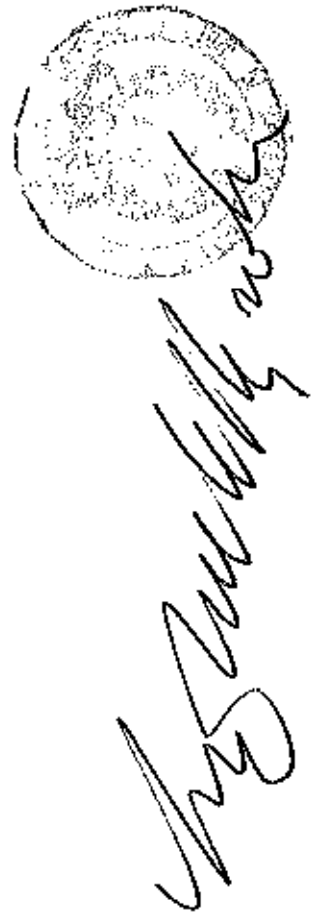
- compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari e finanziarie ritenute utili per il conseguimento dello scopo sociale, anche assumendo interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi comunque oggetto connesso al proprio e in particolare l'assunzione di partecipazioni in società che svolgano attività commerciali e servizi logistici funzionali alle attività agricole svolte dalla medesima società;

- prestare e concedere garanzie, sia personali che reali, con vincolo, quindi, dei beni sociali, anche a favore di terzi, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di data 2 aprile 2015 n. 53.

Essa può inoltre assumere partecipazioni in consorzi, associazioni e cooperative che svolgano attività funzionali agli scopi della società.

I soci potranno effettuare versamenti a favore della società a fondo perduto ed in conto capitale, senza obbligo di restituzione, anche non proporzionali alle rispettive partecipazioni.

La Società potrà infine effettuare raccolta di risparmio in base a finanziamenti, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, effettuati da parte di Soci nel rispetto dell'art. 6 comma 2 della Deliberazione del 19 luglio 2005 n. 1058 del

A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the text. Below the stamp is a large, handwritten signature in black ink, which appears to be 'Antonio Ferraro'.A second handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, appearing to be 'Antonio Ferraro'.

C.I.C.R. in attuazione del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e di tutta la normativa che dovesse anche in futuro regolare la materia. E' inibito l'esercizio di attività non agricole.

TITOLO II

**CAPITALE**

"ART. 5) Il capitale sociale è di Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni virgola zero zero), diviso in n. 25.000.000 (venticinquemilioni) di azioni del valore nominale di Euro 1,00 (unovirgolazerozero) cadauna.

I titoli dovranno essere nominativi.

Il capitale sociale potrà essere aumentato, anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli delle azioni già emesse, con deliberazione dell'assemblea straordinaria, riservato agli azionisti il diritto d'opzione per ogni nuova emissione secondo le norme e con le deroghe previste dalla legge.

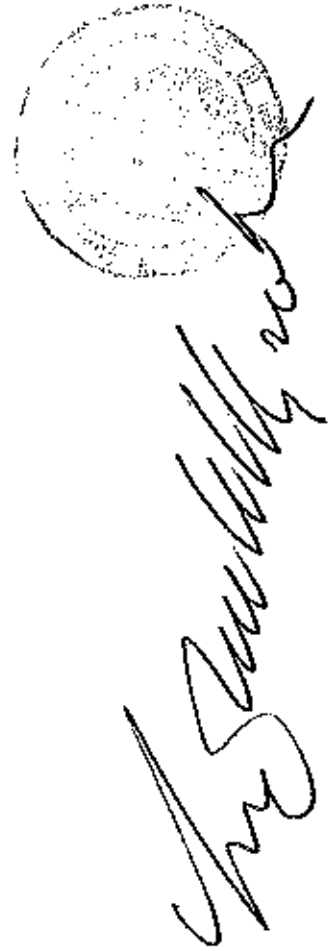
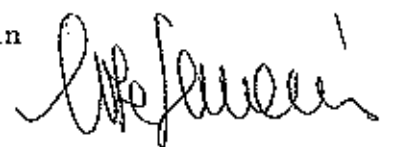
**ART. 6)** Qualora un socio intenda trasferire per atto tra vivi, in tutto od in parte, le proprie azioni e/o i propri diritti di opzione in caso di aumento del capitale sociale, dovrà previamente, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, offrirli in prelazione a tutti gli altri soci, specificando il nome del terzo o dei terzi disposti all'acquisto e le relative condizioni.

Con il termine "trasferire" di cui al comma precedente, si intende qualsiasi negozio, nessuno eccettuato, anche a

titolo gratuito (a titolo meramente esemplificativo: vendita, donazione, permuta, conferimento in società, vendita forzata, in blocco, etc.), e parimenti a titolo fiduciario, in forza del quale si consegua, in via diretta o indiretta, il risultato del trasferimento a terzi della proprietà o nuda proprietà ovvero della costituzione o del trasferimento a terzi di diritti reali (pegno o usufrutto) su azioni e/o su diritti di opzione.

Il diritto di prelazione/opzione opererà inoltre in ipotesi di trasferimento a causa di morte e potrà essere esercitato nel termine di trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata a.r. con la quale l'organo amministrativo informa gli altri soci del decesso di un socio. Nella dizione "trasferimento a causa di morte" si intendono comprese la successione legittima o testamentaria, a titolo universale e/o particolare, a persona fisica socia.

I soci che intenderanno esercitare il diritto di prelazione dovranno, entro trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata di cui al 1° comma del presente articolo, darne comunicazione a mezzo lettera raccomandata a.r. indirizzata all'offerente e per conoscenza agli altri soci. In tale lettera dovrà essere manifestata incondizionatamente la volontà di acquistare tutte le azioni o i diritti di opzione offerti in vendita. Nel caso che l'offerta venga accettata da più soci, le azioni e/o i diritti di opzione offerti in

vendita verranno attribuiti ad essi in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale della società.

Qualora, pur comunicando di voler esercitare la prelazione, uno o più dei soci dichiarati di non essere d'accordo sul prezzo, ovvero non sia in grado, o comunque non ritenga, di offrire la stessa prestazione offerta dal terzo, così come nell'ipotesi di trasferimento delle azioni o dei diritti di opzione, in cui non sia espresso in via diretta ed immediata un corrispettivo in denaro (donazioni, permuta, conferimenti in natura, ecc.), egli - fatta eccezione per l'eventualità di espropriazione forzata, nel qual caso i soci avranno diritto ad essere preferiti entro venti giorni dall'aggiudicazione offrendo lo stesso prezzo - avrà comunque diritto di acquistare le azioni o i diritti di opzione oggetto di prelazione al prezzo che sarà stabilito dall'Arbitro di cui infra.

Qualora la determinazione dell'Arbitro fosse superiore al prezzo indicato nella comunicazione di cui al 1° comma, il prezzo di alienazione delle azioni o dei diritti di opzione sarà comunque quello indicato in detta comunicazione, salvo per le spese dell'arbitraggio quanto infra stabilito.

L'Arbitro dovrà essere nominato dal Presidente della Camera di Commercio di Reggio Emilia, su istanza del socio che domanderà l'attivazione della procedura di arbitraggio.

Tale istanza dovrà essere allegata in copia (recante l'attestazione dell'avvenuto deposito presso la Camera di Commercio) alla lettera raccomandata a.r. di esercizio della prelazione. In difetto, la prelazione si intenderà esercitata al prezzo indicato nella comunicazione di cui al 1° comma del presente articolo.

Nella propria valutazione l'Arbitro dovrà tenere conto della consistenza patrimoniale della società e delle sue prospettive reddituali, operando un consistente decremento valutativo in caso di trasferimento di partecipazione di minoranza (per tale intendendosi la partecipazione non rappresentativa della maggioranza del capitale sociale; a tal fine si precisa che, ove più soci intendessero trasferire contestualmente allo stesso soggetto la propria partecipazione azionaria, le partecipazioni dei medesimi verranno unitariamente considerate per verificare se trattasi o meno di partecipazione di minoranza).

La determinazione del prezzo delle azioni o dei diritti di opzione dovrà essere comunicata a tutti i soci nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'accettazione della nomina da parte dell'Arbitro.

L'Arbitro dovrà comunicare ai soci l'accettazione dell'incarico nel termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla notizia della propria designazione. Ove l'Arbitro non possa o non voglia accettare l'incarico ricevuto entro

il suddetto termine, si provvederà alla sua sostituzione su istanza del socio più diligente. Alla sostituzione dell'Arbitratore si provvederà altresì nell'eventualità in cui la determinazione del prezzo delle azioni o dei diritti di opzione non fosse comunicata ai soci nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'accettazione della nomina.

Le spese dell'arbitraggio saranno sostenute dai soci in eguale misura, salvo che il valore delle azioni o dei diritti di opzione oggetto di prelazione sia determinato dall'Arbitratore in misura superiore al prezzo indicato nella comunicazione di cui al 1° comma del presente articolo, nel qual caso verranno sopportate dal/i socio/i che ha/hanno adito l'Arbitratore.

**Art. 7)** In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione/opzione di cui al precedente articolo 6, ovvero di inefficacia del medesimo, per qualsivoglia motivo, il trasferimento delle azioni, ovvero la costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia sulle stesse, è subordinato al gradimento dell'organo amministrativo. Pertanto il socio che intenda trasferire le azioni o costituire sulle stesse diritti reali di godimento o di garanzia, decorso inutilmente il termine sopra previsto per l'esercizio del diritto di prelazione/opzione, dovrà comunicare all'organo amministrativo, con lettera

raccomandata a.r., la proposta negoziale, contenente l'indicazione delle generalità del cessionario e la descrizione delle condizioni e modalità di pagamento.

La decisione sul gradimento dovrà essere adottata senza indugio dall'organo amministrativo.

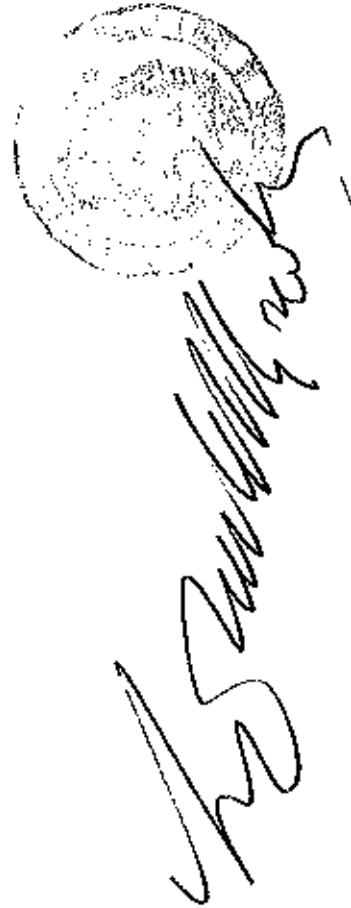
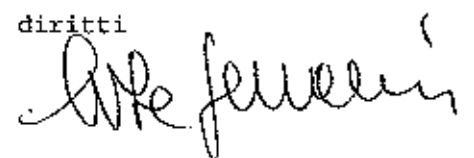
Qualora entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di gradimento non pervenga al socio alcuna comunicazione, il gradimento si intenderà concesso e il socio potrà liberamente trasferire le azioni ovvero costituire sulle stesse diritti reali di godimento o di garanzia.

Il trasferimento delle azioni, ovvero la costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia sulle stesse, dovrà essere perfezionato entro il termine di 3 (tre) mesi dal momento in cui il socio ha conoscenza che è stato concesso il gradimento. In difetto dovrà nuovamente essere attivata la procedura di prelazione/opzione e gradimento.

Qualora il gradimento sia negato, il socio potrà recedere dalla società ai sensi degli articoli 2437 e seguenti del codice civile.

La presente clausola di gradimento si applica anche ai trasferimenti a causa di morte.

Fino a quando non sia stato espresso il giudizio in ordine al gradimento, gli eredi o i legatari non saranno legittimati all'esercizio del voto e degli altri diritti

A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the text. Below the stamp is a large, handwritten signature in black ink.A large, handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page.



amministrativi inerenti alle azioni e non potranno disporre delle stesse con effetto verso la società.

Ottenuto il gradimento, in caso di pluralità di eredi, essi nomineranno un loro rappresentante comune per l'esercizio dei diritti sociali.

### TITOLO III

#### AMMINISTRAZIONE

Art. 8) La società è amministrata, secondo quanto verrà stabilito dall'Assemblea, da un Consiglio d'Amministrazione, composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, o da un Amministratore Unico.

Gli amministratori possono essere anche non soci.

Il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione verrà fissato dall'Assemblea ordinaria, la quale potrà variarlo anche nel corso del mandato.

Gli amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi, e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Gli amministratori sono rieleggibili.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più membri del Consiglio, gli altri consiglieri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal Collegio sindacale.

Gli amministratori così nominati restano in carica fino alla

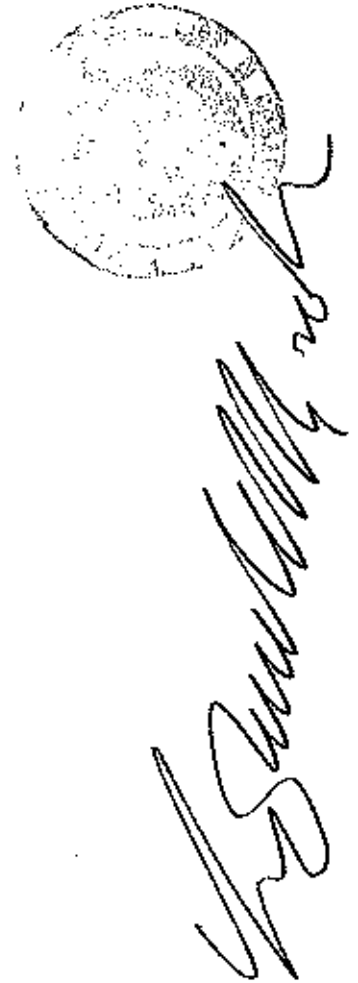
successiva Assemblea ordinaria.

Se, a seguito di successive cooptazioni, gli amministratori della società eletti dall' Assemblea non sono più in maggioranza, non può procedersi ad ulteriore cooptazione, ma deve convocarsi l'assemblea.

Se viene a cessare l'Amministratore unico o tutti i membri del Consiglio, l' Assemblea deve essere convocata d'urgenza dal Collegio sindacale il quale dovrà compiere nel frattempo tutte le operazioni di ordinaria amministrazione. Se viene meno la maggioranza degli amministratori, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea perchè provveda alla sostituzione dei mancanti. Gli amministratori nominati dall'assemblea scadono con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri un Presidente e, se opportuno, un Vicepresidente, qualora non vi abbia provveduto l'Assemblea all'atto della nomina degli Amministratori.

Il Consiglio di Amministrazione si raduna tutte le volte che il Presidente o chi ne fa le veci lo ritenga opportuno, oppure quando la sua convocazione sia richiesta da almeno due amministratori o dai Sindaci. La convocazione sarà fatta dal presidente nel luogo indicato nel relativo avviso, purchè nel territorio nazionale. Tra il giorno della convocazione e quello fissato per l'adunanza dovranno



A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the text. Below the stamp is a large, handwritten signature in black ink, which appears to be 'G. S. ...'.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, below the main text.

intercorrere almeno tre giorni liberi.

In caso di urgenza il Presidente o chi per esso potrà convocare il consiglio con qualsiasi mezzo almeno il giorno prima. Il requisito di urgenza è affidato esclusivamente al Presidente o chi ne fa le veci.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza dei 3/4 (tre quarti) degli amministratori in carica.

Qualora dall'applicazione di tale proporzione risultasse una cifra frazionata, essa dovrà rapportarsi alla cifra unitaria immediatamente superiore.

Le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole dei 3/4 (tre quarti) dei voti degli amministratori in carica.

Non è consentito il voto per delega.

Gli amministratori potranno intervenire in Consiglio anche utilizzando sistemi audio/video collegati, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e possano seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché di ricevere, visionare e trasmettere documenti. In tal caso il Consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario della riunione.

**Art. 9)** All'organo amministrativo spettano le più ampie facoltà ed i più ampi poteri per l'Amministrazione ordinaria e straordinaria della Società, eccezion fatta per quegli atti che per legge sono di competenza esclusiva dell'Assemblea

dei soci.

Dovrà altresì esprimere il consenso previsto dal secondo comma dell'art. 2345 del Codice Civile relativamente al trasferimento di azioni con prestazioni accessorie.

L'organo amministrativo potrà nominare direttori e procuratori, fissandone le mansioni e le attribuzioni.

L'Assemblea o il Consiglio di Amministrazione potranno nominare Amministratori Delegati, in numero massimo di due, determinandone i poteri.

Non possono essere delegate le attribuzioni indicate negli artt. 2420-ter, 2423, 2443, 2446, 2447, 2501-ter e 2506-bis c.c.i.

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

L'assemblea e, nei casi contemplati nell'art. 2389, 3° comma Cod. Civ., il Consiglio di Amministrazione, semprechè non vi provveda l'assemblea, possono inoltre assegnare compensi ai consiglieri, anche a titolo di indennità per trattamento di fine mandato.

**ART. 10)** La firma sociale e la rappresentanza legale della società di fronte ai terzi ed in giudizio, in qualunque grado e sede davanti a qualunque autorità, sia giudiziale, sia amministrativa, sia fiscale che speciale e sindacale, spettano disgiuntamente al Presidente della società, al Vice Presidente se nominato (o all' Amministratore Unico ove

A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the text. Below the stamp is a large, stylized handwritten signature in black ink.

A large, stylized handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, overlapping the footer area.

esista), e/o all'Amministratore/l Delegato/i, se pure nominato/i, nei limiti dei poteri loro delegati.

I suddetti poteri di rappresentanza sostanziale e processuale della Società spetteranno altresì a quelle persone appartenenti al Consiglio di Amministrazione, ovvero dipendenti della Società (Procuratori) o anche estranee alla Società (Procuratori) alle quali l'Organo Amministrativo abbia a delegare parte dei propri poteri con le modalità di firma che riterrà più opportune.

#### TITOLO IV

#### ASSEMBLEE

ART. 14) Le convocazioni delle Assemblee sono fatte con la pubblicazione nella "Gazzetta Ufficiale", non meno di 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'adunanza, dell'avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e dell'elenco delle materie da trattare. Nello stesso avviso può essere fissata la data per una seconda adunanza, qualora la prima vada deserta.

In deroga a quanto previsto dal comma precedente, l'assemblea può essere convocata anche mediante avviso comunicato ai soci, agli amministratori e ai sindaci con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento almeno otto giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

In difetto di convocazione formale, l'Assemblea si reputerà regolarmente costituita quando è rappresentato l'intero

capitale sociale e partecipano la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo. Tuttavia in tale ipotesi ciascuno dei partecipanti potrà opporsi alla discussione sugli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato, nonché dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti degli organi amministrativi e di controllo non presenti.

L'Assemblea, sia straordinaria sia ordinaria, potrà svolgersi con interventi dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In particolare, sarà necessario che:

- sia consentito al Presidente di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, di regolare lo svolgimento dell'adunanza, di constatare e proclamare i risultati della votazione;
- sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti posti all'ordine del giorno, nonché di ricevere, visionare e trasmettere documenti;

A circular stamp is located in the upper right quadrant of the page. Below it, a large, stylized handwritten signature is written vertically, extending from the middle of the page down towards the bottom right corner.

A large, stylized handwritten signature is written at the bottom right of the page, below the list of conditions.

siano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

Possono intervenire all'Assemblea gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

I soci possono farsi rappresentare anche da persone non socie, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 2372 Cod. Civ..

**ART. 12)** L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in caso di sua assenza od impedimento dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero dalla persona eletta a maggioranza dall'assemblea.

Quando il verbale non sia redatto da Notaio, il Presidente dell'assemblea nomina un segretario, anche non socio, ed, ove occorra, due scrutatori scelti fra gli intervenuti.

L'accertamento del diritto di partecipare all'assemblea in proprio o per delega, e la constatazione della regolare costituzione della stessa, in relazione alle deliberazioni da assumere, spettano al Presidente della assemblea, il quale ha altresì, pieni poteri per dirigere e regolare la discussione e per stabilire le modalità delle votazioni.

Le deliberazioni dell'assemblea sono constatate da verbale firmato dal Presidente e dal Segretario.

**ART. 13)** L'assemblea ordinaria è regolarmente costituita con l'intervento di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale, escluse dal computo le azioni prive del diritto di voto nell'assemblea medesima. Essa delibera a maggioranza assoluta.

L'assemblea straordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.

In seconda convocazione l'assemblea ordinaria delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia la parte di capitale rappresentata dai soci partecipanti, e l'assemblea straordinaria è regolarmente costituita con la partecipazione di oltre un terzo del capitale sociale e delibera con il voto favorevole di almeno i due terzi del capitale rappresentato in assemblea.

E' necessario, anche in seconda convocazione, il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più di un terzo del capitale sociale per le deliberazioni concernenti il cambiamento dell'oggetto sociale, la trasformazione della società, lo scioglimento anticipato, la proroga della società, la revoca dello stato di liquidazione, il trasferimento della sede sociale all'estero e l'emissione delle azioni di cui al secondo comma dell'art. 2351 cod.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



civ..

#### TITOLO V

##### COLLEGIO SINDACALE

**ART. 14)** Il Collegio Sindacale sarà composto da tre membri effettivi e da due membri supplenti.

Il Collegio Sindacale sarà nominato dall'Assemblea come pure il Presidente dello stesso.

Le retribuzioni dei Sindaci sono stabilite dalla legge salvo diversa deliberazione dell'Assemblea all'atto della loro nomina

La revisione legale dei conti è affidata ad un revisore contabile o ad una società di revisione iscritti nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, ovvero, al Collegio Sindacale, secondo quanto prescritto dall'art. 2409 bis del Codice Civile.

#### TITOLO VI

##### BILANCIO ED UTILI

**ART. 15)** L'esercizio sociale si chiude al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

L'Organo Amministrativo entro i termini e sotto l'osservanza delle disposizioni di legge provvederà alla compilazione del bilancio formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, corredandoli, ove previsto dalle vigenti norme di Legge, con una relazione sull'andamento della gestione sociale.

Il Bilancio deve essere approvato dai soci, con decisione da adottarsi entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale se la Società è tenuta alla redazione del bilancio consolidato e/o quando lo richiedano particolari esigenze derivanti dalla struttura o dall'oggetto della società.

**ART. 16)** L'assemblea che approva il Bilancio delibera sulla distribuzione degli utili netti di bilancio ai soci, dedotto il 5% - (cinque per cento) da destinarsi a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale. Gli utili dei quali venga deliberata la distribuzione verranno ripartiti fra i soci in proporzione alle azioni possedute.

I dividendi non riscossi andranno prescritti a favore del fondo di riserva dopo cinque anni dal giorno in cui diverranno esigibili.

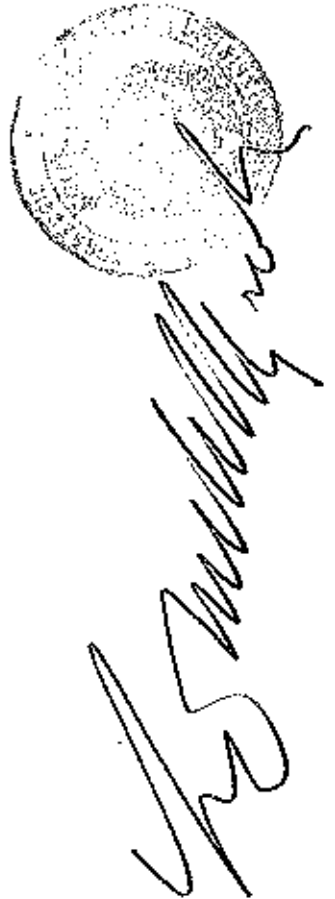
TITOLO VII

**SCIoglimento E LIQUIDAZIONE**

**ART. 17)** Addivenendosi in qualunque tempo e per qualunque causa allo scioglimento della società, l'assemblea straordinaria stabilirà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri.

TITOLO VIII

**DISPOSIZIONI GENERALI**



A circular stamp is located in the upper right quadrant of the page. Below it, a large, stylized handwritten signature is written vertically, extending from the top of the stamp down towards the middle of the page.



A large, stylized handwritten signature is written at the bottom right of the page, overlapping the 'DISPOSIZIONI GENERALI' section header.

ART. 18) Per quanto non è previsto dal presente Statuto o dall'atto costitutivo e successive variazioni, valgono le disposizioni di legge vigenti al momento dell'applicazione.

STATUTO SOCIALE

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - OGGETTO

ART. 1) E' costituita una Società per Azioni sotto la denominazione: "FERRARINI S.P.A."

ART. 2) La Società ha sede nel Comune di Reggio Emilia, all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese.

L'Organo Amministrativo potrà istituire o sopprimere ovunque succursali, filiali, agenzie, senza stabile rappresentanza.

L'istituzione di sedi secondarie è di competenza dell'assemblea straordinaria dei soci.

ART. 3) La durata della Società è stabilita fino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemila cinquanta) e potrà essere prorogata per deliberazione dell'Assemblea Straordinaria.

ART. 4) La Società ha per oggetto:

- l'attività industriale sia in proprio che per conto terzi per la produzione, lavorazione, stagionatura e commercio di carni insaccate o comunque preparate e di alimentari in genere;

- il commercio delle carni di ogni specie, di alimentari in genere sia all'ingrosso che al dettaglio e la assunzione di mandati di vendita, agenzia e rappresentanza di imprese operanti nello stesso settore;

- lo stoccaggio delle carni fresche e conservate, dei

A circular stamp is located in the upper right quadrant of the page. Below it, a large, stylized handwritten signature in black ink extends vertically down the right side of the page.A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the text of Article 4.



prodotti semilavorati e finiti, dei prosciutti, dei salumi e degli insaccati in genere, anche presso terzi;

- l'autotrasporto merci conto terzi e spedizioni;

- l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto,

l'amministrazione e la gestione di beni immobili;

- la gestione di aziende agricole in genere, di proprietà o prese in affitto, nonché le attività connesse e così, tra l'altro, potrà:

- trasformare il latte prodotto dalle proprie vacche, o acquistato da terzi, in burro, formaggio parmigiano-reggiano, in altri latticini e sottoprodotti;

- stagionare e porzionare, anche per conto di terzi, il parmigiano-reggiano;

- vendere il burro, il formaggio fresco o stagionato, i latticini e i sottoprodotti ottenuti;

- attuare la pigiatura e la vinificazione delle uve prodotte nei propri vigneti, o acquistate da terzi, per ottenere vini genuini, di pregio e caratteristici della zona;

- acquistare e/o attuare la lavorazione di altri prodotti vitivinicoli quali mosti, vini e distillati;

- vendere, sia sfusi che confezionati, vini e sottoprodotti ottenuti dalla vinificazione;

- svolgere le attività agrituristiche di cui alla Legge 5 dicembre 1985 n. 730 quali, a titolo esemplificativo,

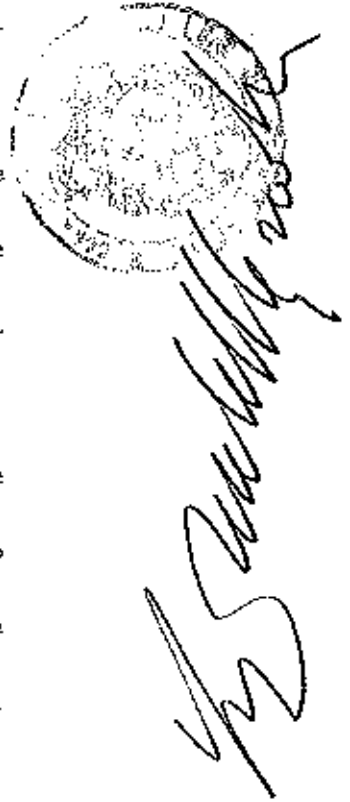
l'organizzazione di attività ricreative, culturali, didattiche ed escursionistiche finalizzate ad una migliore fruizione e conoscenza del territorio, nonché la degustazione dei prodotti agricoli della società, ivi inclusa la mescita del vino;

- lo svolgimento di prestazioni di servizi amministrativi e contabili a favore delle società controllanti, controllate e collegate ai sensi dell'articolo 2359 Cod. Civ., nonché di terzi;

- lo svolgimento di operazioni ed attività commerciali e promozionali direttamente o indirettamente connesse con lo scopo sociale, ivi inclusa la possibilità di organizzare attività e strutture volte alla formazione professionale del personale sia dipendente che non, comunque nel settore.

In relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente e non ai fini del collocamento, esclusi l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività di cui al D.Lgs. 24/02/98 n. 58, la sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art.106 del D.Lgs. 385/1993, potrà:

- compiere qualsiasi operazione civile, commerciale, mobiliare ed immobiliare, industriale e finanziaria, comunque connessa con il proprio oggetto sociale, ivi



A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the text. Below the stamp is a large, handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. S. ...'.



A second handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the main body of text.

compresa l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti industriali e/o commerciali e/o finanziarie e/o di servizi, aventi oggetto, analogo, affine, complementare o connesso al proprio ed, in particolare, anche in imprese, aziende o società che svolgano attività nel settore dell'agricoltura e della zootecnica, nonché in consorzi e società consortili;

- prestare e concedere garanzie, sia personali che reali, con vincolo, quindi, dei beni sociali, anche a favore di terzi, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di data 2 aprile 2015 n. 53.

I soci potranno effettuare versamenti a favore della società a fondo perduto ed in conto capitale, senza obbligo di restituzione, anche non proporzionali alle rispettive partecipazioni.

La società potrà infine effettuare raccolta di risparmio in base a finanziamenti, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, effettuati da parte di soci nel rispetto dell'art. 6 comma 2 della Deliberazione del 19 luglio 2005 n. 1058 del C.I.C.R. in attuazione del D.Lgs. 01/09/93 N.385 e di tutta la normativa che dovesse anche in futuro regolare la materia.

## TITOLO II

### CAPITALE

ART. 5) Il capitale sociale è di Euro 25.000.000,00

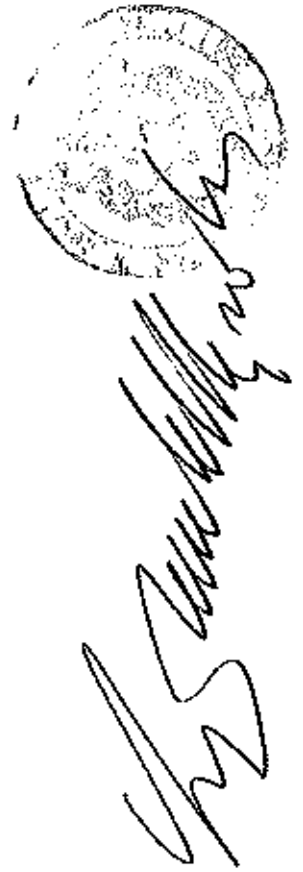
(venticinquemilioni virgola zero zero), diviso in n.  
 25.000.000 (venticinquemilioni) di azioni del valore  
 nominale di Euro 1,00 (uno virgola zero zero) cadauna.

I titoli dovranno essere nominativi.

Il capitale sociale potrà essere aumentato, anche con  
 l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli delle  
 azioni già emesse, con deliberazione dell'assemblea  
 straordinaria, riservato agli azionisti il diritto d'opzione  
 per ogni nuova emissione secondo le norme e con le deroghe  
 previste dalla legge.

ART. 6) Qualora un socio intenda trasferire per atto tra  
 vivi, in tutto od in parte, le proprie azioni e/o i propri  
 diritti di opzione in caso di aumento del capitale sociale,  
 dovrà previamente, a mezzo di lettera raccomandata con  
 ricevuta di ritorno, offrirli in prelazione a tutti gli  
 altri soci, specificando il nome del terzo o dei terzi  
 disposti all'acquisto e le relative condizioni.

Con il termine "trasferire" di cui al comma precedente, si  
 intende qualsiasi negozio, nessuno eccettuato, anche a  
 titolo gratuito (a titolo meramente esemplificativo:  
 vendita, donazione, permuta, conferimento in società,  
 vendita forzata, in blocco, etc.), e parimenti a titolo  
 fiduciario, in forza del quale si consegua, in via diretta o  
 indiretta, il risultato del trasferimento a terzi della  
 proprietà o nuda proprietà ovvero della costituzione o del



A circular stamp is located at the top right of the page. Below it is a large, stylized handwritten signature in black ink.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Ferreri', is located at the bottom right of the page.



trasferimento a terzi di diritti reali (pegno o usufrutto) su azioni e/o su diritti di opzione.

Il diritto di prelazione/opzione opererà inoltre in ipotesi di trasferimento a causa di morte e potrà essere esercitato nel termine di trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata a.r. con la quale l'organo amministrativo informa gli altri soci del decesso di un socio. Nella dizione "trasferimento a causa di morte" si intendono comprese la successione legittima o testamentaria, a titolo universale e/o particolare, a persona fisica socia.


I soci che intenderanno esercitare il diritto di prelazione dovranno, entro trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata di cui al 1° comma del presente articolo, darne comunicazione a mezzo lettera raccomandata a.r. indirizzata all'offerente e per conoscenza agli altri soci. In tale lettera dovrà essere manifestata incondizionatamente la volontà di acquistare tutte le azioni o i diritti di opzione offerti in vendita. Nel caso che l'offerta venga accettata da più soci, le azioni e/o i diritti di opzione offerti in vendita verranno attribuiti ad essi in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale della società.

Qualora, pur comunicando di voler esercitare la prelazione, uno o più dei soci dichiarati di non essere d'accordo sul prezzo, ovvero non sia in grado, o comunque non ritenga, di offrire la stessa prestazione offerta dal terzo, così come

nell'ipotesi di trasferimento delle azioni o dei diritti di opzione, in cui non sia espresso in via diretta ed immediata un corrispettivo in denaro (donazioni, permuta, conferimenti in natura, ecc.), egli - fatta eccezione per l'eventualità di espropriazione forzata, nel qual caso i soci avranno diritto ad essere preferiti entro venti giorni dall'aggiudicazione offrendo lo stesso prezzo - avrà comunque diritto di acquistare le azioni o i diritti di opzione oggetto di prelazione al prezzo che sarà stabilito dall'Arbitro di cui infra.


Qualora la determinazione dell'Arbitro fosse superiore al prezzo indicato nella comunicazione di cui al 1° comma, il prezzo di alienazione delle azioni o dei diritti di opzione sarà comunque quello indicato in detta comunicazione, salvo per le spese dell'arbitraggio quanto infra stabilito.

L'Arbitro dovrà essere nominato dal Presidente della Camera di Commercio di Reggio Emilia, su istanza del socio che domanderà l'attivazione della procedura di arbitraggio. Tale istanza dovrà essere allegata in copia (recante l'attestazione dell'avvenuto deposito presso la Camera di Commercio) alla lettera raccomandata a.r. di esercizio della prelazione. In difetto, la prelazione si intenderà esercitata al prezzo indicato nella comunicazione di cui al 1° comma del presente articolo.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Nella propria valutazione l'Arbitratore dovrà tenere conto della consistenza patrimoniale della società e delle sue prospettive reddituali, operando un consistente decremento valutativo in caso di trasferimento di partecipazione di minoranza (per tale intendendosi la partecipazione non rappresentativa della maggioranza del capitale sociale; a tal fine si precisa che, ove più soci intendessero trasferire contestualmente allo stesso soggetto la propria partecipazione azionaria, le partecipazioni dei medesimi verranno unitariamente considerate per verificare se trattasi o meno di partecipazione di minoranza).

La determinazione del prezzo delle azioni o dei diritti di opzione dovrà essere comunicata a tutti i soci nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'accettazione della nomina da parte dell'Arbitratore.

L'Arbitratore dovrà comunicare ai soci l'accettazione dell'incarico nel termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla notizia della propria designazione. Ove l'Arbitratore non possa o non voglia accettare l'incarico ricevuto entro il suddetto termine, si provvederà alla sua sostituzione su istanza del socio più diligente. Alla sostituzione dell'Arbitratore si provvederà altresì nell'eventualità in cui la determinazione del prezzo delle azioni o dei diritti di opzione non fosse comunicata ai soci nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'accettazione della

nomina.

Le spese dell'arbitraggio saranno sostenute dai soci in eguale misura, salvo che il valore delle azioni o dei diritti di opzione oggetto di prelazione sia determinato dall'Arbitratore in misura superiore al prezzo indicato nella comunicazione di cui al 1° comma del presente articolo, nel qual caso verranno sopportate dal/i socio/i che ha/hanno adito l'Arbitratore.

Art. 7) In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione/opzione di cui al precedente articolo 6, ovvero di inefficacia del medesimo, per qualsivoglia motivo, il trasferimento delle azioni, ovvero la costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia sulle stesse, è subordinato al gradimento dell'organo amministrativo. Pertanto il socio che intenda trasferire le azioni o costituire sulle stesse diritti reali di godimento o di garanzia, decorso inutilmente il termine sopra previsto per l'esercizio del diritto di prelazione/opzione, dovrà comunicare all'organo amministrativo, con lettera raccomandata a.r., la proposta negoziale, contenente l'indicazione delle generalità del cessionario e la descrizione delle condizioni e modalità di pagamento.

La decisione sul gradimento dovrà essere adottata senza indugio dall'organo amministrativo.

Qualora entro il termine di 30 (trenta) giorni dal



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ricevimento della richiesta di gradimento non pervenga al socio alcuna comunicazione, il gradimento si intenderà concesso e il socio potrà liberamente trasferire le azioni ovvero costituire sulle stesse diritti reali di godimento o di garanzia.

Il trasferimento delle azioni, ovvero la costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia sulle stesse, dovrà essere perfezionato entro il termine di 3 (tre) mesi dal momento in cui il socio ha conoscenza che è stato concesso il gradimento. In difetto dovrà nuovamente essere attivata la procedura di prelazione/opzione e gradimento.

Qualora il gradimento sia negato, il socio potrà recedere dalla società ai sensi degli articoli 2437 e seguenti del codice civile.

La presente clausola di gradimento si applica anche ai trasferimenti a causa di morte.

Fino a quando non sia stato espresso il giudizio in ordine al gradimento, gli eredi o i legatari non saranno legittimati all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi inerenti alle azioni e non potranno disporre delle stesse con effetto verso la società.

Ottenuto il gradimento, in caso di pluralità di eredi, essi nomineranno un loro rappresentante comune per l'esercizio dei diritti sociali.

### TITOLO III

## AMMINISTRAZIONE

Art. 8) La società è amministrata, secondo quanto verrà stabilito dall'Assemblea, da un Consiglio d'Amministrazione, composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, o da un Amministratore Unico.

Gli amministratori possono essere anche non soci.

Il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione verrà fissato dall'Assemblea ordinaria, la quale potrà variarlo anche nel corso del mandato.

Gli amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi, e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Gli amministratori sono rieleggibili.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più membri del Consiglio, gli altri consiglieri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal Collegio sindacale.

Gli amministratori così nominati restano in carica fino alla successiva Assemblea ordinaria.

Se, a seguito di successive cooptazioni, gli amministratori della società eletti dall'Assemblea non sono più in maggioranza, non può procedersi ad ulteriore cooptazione, ma deve convocarsi l'assemblea.

Se viene a cessare l'Amministratore unico o tutti i membri



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

del Consiglio, l'Assemblea deve essere convocata d'urgenza dal Collegio sindacale il quale dovrà compiere nel frattempo tutte le operazioni di ordinaria amministrazione. Se viene meno la maggioranza degli amministratori, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea perché provveda alla sostituzione dei mancanti. Gli amministratori nominati dall'assemblea scadono con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri un Presidente e, se opportuno, un Vicepresidente, qualora non vi abbia provveduto l'Assemblea all'atto della nomina degli Amministratori.

Il Consiglio di Amministrazione si raduna tutte le volte che il Presidente o chi ne fa le veci lo ritenga opportuno, oppure quando la sua convocazione sia richiesta da almeno due amministratori o dai Sindaci. La convocazione sarà fatta dal presidente nel luogo indicato nel relativo avviso, purché nel territorio nazionale. Tra il giorno della convocazione e quello fissato per l'adunanza dovranno intercorrere almeno tre giorni liberi.

In caso di urgenza il Presidente o chi per esso potrà convocare il consiglio con qualsiasi mezzo almeno il giorno prima. Il requisito di urgenza è affidato esclusivamente al Presidente o chi ne fa le veci.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza

dei 3/4 (tre quarti) degli amministratori in carica.

Qualora dall'applicazione di tale proporzione risultasse una cifra frazionata, essa dovrà rapportarsi alla cifra unitaria immediatamente superiore.

Le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole dei 3/4 (tre quarti) dei voti degli amministratori in carica.

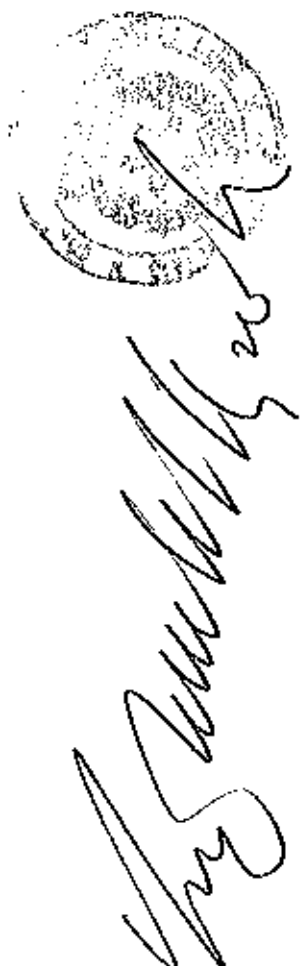
Non è consentito il voto per delega.

Gli amministratori potranno intervenire in Consiglio anche utilizzando sistemi audio/video collegati, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e possano seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché di ricevere, visionare e trasmettere documenti. In tal caso il Consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario della riunione.

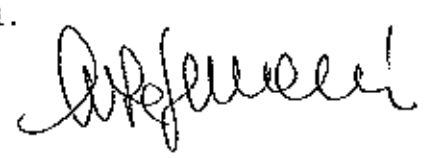
Art. 9) All'organo amministrativo spettano le più ampie facoltà ed i più ampi poteri per l'Amministrazione ordinaria e straordinaria della Società, eccezion fatta per quegli atti che per legge sono di competenza esclusiva dell'Assemblea dei soci.

Dovrà altresì esprimere il consenso previsto dal secondo comma dell'art. 2345 del Codice Civile relativamente al trasferimento di azioni con prestazioni accessorie.

L'organo amministrativo potrà nominare direttori e procuratori, fissandone le mansioni e le attribuzioni.



A circular stamp is located in the upper right quadrant of the page. Below it, a large, stylized handwritten signature is written vertically, extending from the middle of the page down towards the bottom right corner.



A large, stylized handwritten signature is located in the bottom right corner of the page, overlapping the end of the text.



L'Assemblea o il Consiglio di Amministrazione potranno nominare Amministratori Delegati, in numero massimo di due, determinandone i poteri.

Non possono essere delegate le attribuzioni indicate negli artt. 2420-ter, 2423, 2443, 2446, 2447, 2501-ter e 2506-bis C.C..

Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

L'assemblea e, nei casi contemplati nell'art. 2389, 3° comma Cod. Civ., il Consiglio di Amministrazione, semprechè non vi provveda l'assemblea, possono inoltre assegnare compensi ai consiglieri, anche a titolo di indennità per trattamento di fine mandato.

ART. 10) La firma sociale e la rappresentanza legale della società di fronte ai terzi ed in giudizio, in qualunque grado e sede davanti a qualunque autorità, sia giudiziale, sia amministrativa, sia fiscale che speciale e sindacale, spettano disgiuntamente al Presidente della società, al Vice Presidente se nominato (o all' Amministratore Unico ove esista), e/o all'Amministratore/i Delegato/i, se pure nominato/i, nei limiti dei poteri loro delegati.

I suddetti poteri di rappresentanza sostanziale e processuale della Società spetteranno altresì a quelle persone appartenenti al Consiglio di Amministrazione, ovvero dipendenti della Società (Procuratori) o anche estranee alla

Società (Procuratori) alle quali l'Organo Amministrativo abbia a delegare parte dei propri poteri con le modalità di firma che riterrà più opportune.

TITOLO IV

ASSEMBLEE

ART. 11) Le convocazioni delle Assemblee sono fatte con la pubblicazione nella "Gazzetta Ufficiale", non meno di 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'adunanza, dell'avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e dell'elenco delle materie da trattare. Nello stesso avviso può essere fissata la data per una seconda adunanza, qualora la prima vada deserta.

In deroga a quanto previsto dal comma precedente, l'assemblea può essere convocata anche mediante avviso comunicato ai soci, agli amministratori e ai sindaci con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento almeno otto giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

In difetto di convocazione formale, l'Assemblea si representerà regolarmente costituita quando è rappresentato l'intero capitale sociale e partecipano la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo. Tuttavia in tale ipotesi ciascuno dei partecipanti potrà opporsi alla discussione sugli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato, nonché dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai

componenti degli organi amministrativi e di controllo non presenti.

L'Assemblea, sia straordinaria sia ordinaria, potrà svolgersi con interventi dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In particolare, sarà necessario che:

- sia consentito al Presidente di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, di regolare lo svolgimento dell'adunanza, di constatare e proclamare i risultati della votazione;

- sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

- sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti posti all'ordine del giorno, nonché di ricevere, visionare e trasmettere documenti;

- siano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

Possono intervenire all'Assemblea gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

I soci possono farsi rappresentare anche da persone non socie, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 2372 Cod. Civ..

ART. 12) L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in caso di sua assenza od impedimento dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero dalla persona eletta a maggioranza dall'assemblea.

Quando il verbale non sia redatto da Notaio, il Presidente dell'assemblea nomina un segretario, anche non socio, ed, ove occorra, due scrutatori scelti fra gli intervenuti.

L'accertamento del diritto di partecipare all'assemblea in proprio o per delega, e la constatazione della regolare costituzione della stessa, in relazione alle deliberazioni da assumere, spettano al Presidente della assemblea, il quale ha altresì, pieni poteri per dirigere e regolare la discussione e per stabilire le modalità delle votazioni.

Le deliberazioni dell'assemblea sono constatate da verbale firmato dal Presidente e dal Segretario.

ART. 13) L'assemblea ordinaria è regolarmente costituita con l'intervento di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale, escluse dal computo le azioni prive del diritto di voto nell'assemblea medesima. Essa delibera a



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

maggioranza assoluta.

L'assemblea straordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.

In seconda convocazione l'assemblea ordinaria delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia la parte di capitale rappresentata dai soci partecipanti, e l'assemblea straordinaria è regolarmente costituita con la partecipazione di oltre un terzo del capitale sociale e delibera con il voto favorevole di almeno i due terzi del capitale rappresentato in assemblea.

E' necessario, anche in seconda convocazione, il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più di un terzo del capitale sociale per le deliberazioni concernenti il cambiamento dell'oggetto sociale, la trasformazione della società, lo scioglimento anticipato, la proroga della società, la revoca dello stato di liquidazione, il trasferimento della sede sociale all'estero e l'emissione delle azioni di cui al secondo comma dell'art. 2351 cod. civ..

#### TITOLO V

##### COLLEGIO SINDACALE

ART. 14) Il Collegio Sindacale sarà composto da tre membri effettivi e da due membri supplenti.

Il Collegio Sindacale sarà nominato dall'Assemblea come pure

il Presidente dello stesso.

Le retribuzioni dei Sindaci sono stabilite dalla legge salvo diversa deliberazione dell'Assemblea all'atto della loro nomina

La revisione legale dei conti è affidata ad un revisore contabile o ad una società di revisione iscritti nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, ovvero, al Collegio Sindacale, secondo quanto prescritto dall'art. 2409 bis del Codice Civile.

#### TITOLO VI

##### BILANCIO ED UTILI

ART. 15) L'esercizio sociale si chiude al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

L'Organo Amministrativo entro i termini e sotto l'osservanza delle disposizioni di legge provvederà alla compilazione del Bilancio formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, corredandoli, ove previsto dalle vigenti norme di Legge, con una relazione sull'andamento della gestione sociale.

Il Bilancio deve essere approvato dai soci, con decisione da adottarsi entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale se la Società è tenuta alla redazione del bilancio consolidato e/o quando lo richiedano particolari esigenze derivanti dalla struttura o

dall'oggetto della società.

ART. 16) L'assemblea che approva il Bilancio delibera sulla distribuzione degli utili netti di bilancio ai soci, dedotto il 5% - (cinque per cento) da destinarsi a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale. Gli utili dei quali venga deliberata la distribuzione verranno ripartiti fra i soci in proporzione alle azioni possedute.

I dividendi non riscossi andranno prescritti a favore del fondo di riserva dopo cinque anni dal giorno in cui diverranno esigibili.

#### TITOLO VII

##### SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

ART. 17) Addivenendosi in qualunque tempo e per qualunque causa allo scioglimento della società, l'assemblea straordinaria stabilirà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri.

#### TITOLO VIII

##### DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 18) Per quanto non è previsto dal presente Statuto o dall'atto costitutivo e successive variazioni, valgono le disposizioni di legge vigenti al momento dell'applicazione.

\*\*\*

REGOLAMENTO DEL PRESTITO  
«Ferrarini S.p.A. 6,375% 2015 - 2020»  
DI NOMINALI EURO 30.000.000,00  
CODICE ISIN IT0005104713

ALL. C

Ferrarini S.p.A.  
Sede legale: Via Bellombra, 1/4 A - 40136, Bologna  
Codice Fiscale, P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna:  
00860480375  
Capitale sociale deliberato e sottoscritto: € 25.000.000,00

*Il presente prestito obbligazionario è regolato dai seguenti termini e condizioni (il "Regolamento del Prestito") e, per quanto quivi non specificato, dagli articoli 2410 e seguenti del Codice Civile in materia di obbligazioni emesse da società per azioni.*

**1. Definizioni**

Nel presente Regolamento del Prestito le seguenti espressioni hanno il significato ad esse rispettivamente qui di seguito attribuito:

"Articolo" indica un articolo del presente Regolamento del Prestito.

"Assemblea degli Obbligazionisti" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 22.

"Beni" indica, con riferimento ad una società, i beni materiali e immateriali, ivi inclusi crediti (ad eccezione dei crediti che vengono ceduti con operazioni di cessione *pro soluto* standard ed effettuate a condizioni di mercato), azioni, partecipazioni societarie e strumenti finanziari detenuti dalla società stessa, con esclusione dei beni acquistati e venduti nell'ambito dell'ordinaria attività di impresa.

"Beni Indisponibili" indica i terreni agricoli strategici ed i principali siti produttivi/di stagionatura: i terreni agricoli nel Comune di Albinca e nel Comune di Vezzano, il sito logistico/produttivo di Rivalentella e gli stabilimenti produttivi e di stagionatura di Lesignano de' Bagni (denominati Effe 1, Effe2 e Effe 3).

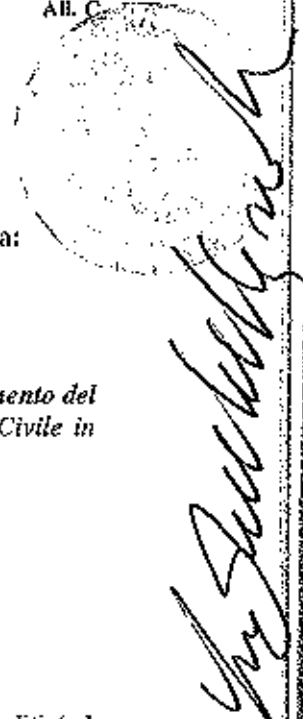
"Borsa Italiana" indica Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

"Cerved" indica Cerved Rating Agency S.p.A., con sede legale in Via S. Vigilio n.1, 20142 - Milano, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 08445940961, n. REA MI-2026783.

"Core Business" indica l'insieme delle attività svolte dall'Emittente che, alla Data di Emissione, contribuiscono maggiormente alla produzione del fatturato dell'Emittente stessa, vale a dire la produzione, la lavorazione e la commercializzazione, tra l'altro, di salumi e formaggi.

"Data di Calcolo" indica la data, che cade 10 (dieci) Giorni Lavorativi dopo la data di pubblicazione da parte dell'Emittente del bilancio consolidato ai sensi del paragrafo (xii) del successivo Articolo 12, in cui sono calcolati e verificati i Parametri Finanziari.

"Data di Emissione" indica il 15 aprile 2015.







“Data di Godimento” indica il 15 aprile 2015.

“Data di Pagamento” indica il 15 aprile ed il 15 ottobre di ciascun anno per tutta la durata del Prestito.

“Data di Rimborso Anticipato” indica la data di rimborso anticipato obbligatorio del Prestito indicata nella Richiesta di Rimborso Anticipato inviata all’Emittente; restando inteso che la Data di Rimborso Anticipato non potrà cadere prima del quinto Giorno Lavorativo successivo alla data di invio della suddetta Richiesta di Rimborso Anticipato.

“Data di Scadenza” indica il 15 aprile 2020.

“Data di Valutazione” indica il 31 dicembre di ogni anno a partire dal 31 dicembre 2014.

“Deliberazione di Emissione” ha il significato attribuito a tale termine nell’Articolo 16.

“Dichiarazione sui Parametri” ha il significato attribuito a tale termine nell’Articolo 12.

“EBITDA” indica, in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, la somma algebrica delle seguenti voci di Conto Economico di cui all’articolo 2425 del codice civile:

1. (+) A) il valore della produzione;
2. (-) B) i costi della produzione;
3. (+) i costi della produzione per godimento di beni di terzi di cui al numero 8) della lettera B) (per la sola parte riferita ai canoni relativi ad operazioni di locazione finanziaria od operativa, relativa ai beni utilizzati in leasing, nell’ipotesi che il bilancio non sia già redatto secondo i criteri di cui allo IAS n. 17);
4. (+) gli ammortamenti e svalutazioni di cui al numero 10) della lettera B), composto delle seguenti sottovoci:
  - a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;
  - b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;
  - c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;
  - d) svalutazione dei crediti compresi nell’attivo circolante e nelle disponibilità liquide;
5. (+) gli accantonamenti per rischi di cui al numero 12) della lettera B)
6. (+) gli altri accantonamenti di cui al numero 13) della lettera B).

“Emittente” indica Ferrarini S.p.A., società costituita nella forma di società per azioni ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Bologna, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e partita IVA 00860480375, n. REA BO/229462, capitale sociale pari ad Euro 25.000.000,00 interamente versato.

“Enterprise Value” indica, con riferimento a operazioni di compravendita, totalitarie o parziali, di società, aziende e/o rami d’azienda, la somma tra l’Equity Value e l’indebitamento finanziario netto di pertinenza della relativa società, azienda e/o ramo d’azienda oggetto di compravendita.

“Equity Value” indica, con riferimento a operazioni di compravendita di società, aziende e/o rami d’azienda, il prezzo della relativa transazione.

“Evento Pregiudizievole Significativo” indica un qualsiasi evento le cui conseguenze dirette o indirette potrebbero influire negativamente sulle condizioni finanziarie, il patrimonio o l’attività dell’Emittente in modo tale da compromettere la capacità dell’Emittente stessa di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal Prestito.

“Evento Rilevante” ha il significato attribuito a tale termine nell’Articolo 9.

“Giorno Lavorativo” indica qualsiasi giorno in cui il *Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET2)* è operante per il pagamento in Euro.

**"Gruppo"** indica l'Emittente e le società dalla stessa controllate ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile.

**"Indebitamento Finanziario Netto"** indica, in relazione al Gruppo, e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, la somma algebrica complessiva di:

1. Voci iscritte nel Passivo (lettera D) dello Stato Patrimoniale di cui all'articolo 2424 del Codice Civile:

- (+) 1 – Obbligazioni;
- (+) 2 – Obbligazioni convertibili;
- (+) 3 – Debiti verso soci per finanziamenti;
- (+) 4 – Debiti verso banche;
- (+) 5 – Debiti verso altri finanziatori;
- (+) 8 – Debiti rappresentati da titoli di credito (per la quota parte di natura finanziaria);
- (+) 9 – Debiti netti verso imprese controllate (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria);
- (+) 10 – Debiti netti verso imprese collegate (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria);
- (+) 11 – Debiti netti verso controllanti (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria);
- (+) 14 – Altri debiti (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria).

Rimangono esclusi dalle precedenti voci qualsiasi forma di finanziamenti soci nella misura in cui siano subordinati e postergati.

2. Voci iscritte nell'Attivo (lettera C) dello Stato Patrimoniale di cui all'articolo 2424 del Codice Civile:

- (-) III 6) – Altri titoli (purché trattati su mercati regolamentati), restando inteso che in caso di titoli aventi una durata originaria superiore ad 1 (uno) anno, sono da includersi nel calcolo solo titoli di stato;
- (-) IV – Disponibilità liquide (quali depositi bancari e postali, assegni, denaro e valori in cassa);

3. (+) I debiti residui in linea capitale relativi ad operazioni di leasing in essere (calcolato secondo il principio contabile internazionale IAS 17) ove non già inclusi nelle voci di cui sopra.

**"Interessi"** ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 7.

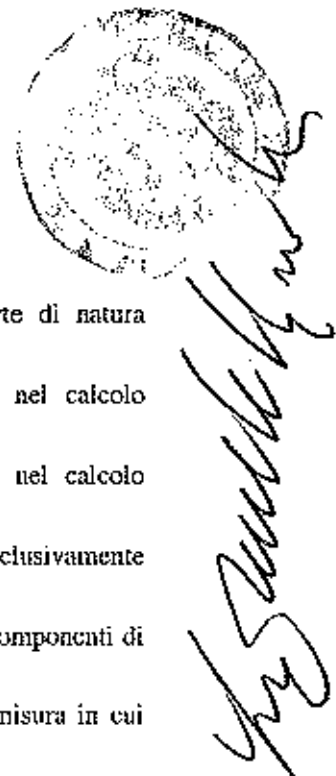
**"Interest Coverage Ratio"** indica, in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, il rapporto tra:

- (i) l'EBITDA del Gruppo; e
- (ii) gli Oneri Finanziari Netti del Gruppo.

**"Investitori Professionali"** ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 3.

**"Legge Fallimentare"** ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 9.

**"Leverage Ratio"** indica, in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, il rapporto di leva finanziaria tra:





- (i) l'ammontare dell'Indebitamento Finanziario Netto del Gruppo; e
- (ii) i Mezzi Propri del Gruppo.

"Mercato ExtraMOT" indica il sistema multilaterale di negoziazione delle obbligazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana denominato "Extramot".

"Mezzi Propri" indica, in relazione al Gruppo, e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, la somma algebrica degli importi relativi alle seguenti voci iscritte nello Stato Patrimoniale di cui all'articolo 2424 del Codice Civile:

- 1. (+) A del Passivo - Patrimonio Netto;
- 2. (-) A dell'Attivo - Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti;
- 3. (-) B.III.4 dell'Attivo - Azioni Proprie (tra le immobilizzazioni finanziarie);
- 4. (-) C.III.5 dell'Attivo - Azioni Proprie (tra l'attivo circolante);

e in aggiunta

- 5. (+) Finanziamenti Soci (in qualsiasi forma) subordinati e postergati.

"Monte Titoli" indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

"Obbligazioni" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2.

"Obbligazionisti" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2.

"Oneri Finanziari Netti" indica, in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, la somma algebrica degli importi relativi alle seguenti voci iscritte nel Conto Economico di cui all'articolo 2424 del Codice Civile:

- 1. (+) C) 17, interessi e altri oneri finanziari;
- 2. (+) C) 17bis, perdite nette su cambi;
- 3. (-) C) 16, altri proventi finanziari;
- 4. (+) oneri finanziari derivanti dai contratti di *leasing* calcolati secondo il principio contabile internazionale IAS n. 17 ove non già inclusi nelle voci di cui sopra.

"Operazioni Consentite" indica, in relazione all'Emittente:

- (i) la Quotazione;
- (ii) operazioni di vendita, concessione in locazione, trasferimenti o disposizione dei Beni detenuti dall'Emittente, ad eccezione dei Beni Indisponibili, qualora il valore cumulativo di dette operazioni (i) per ciascun anno di durata del Prestito sia inferiore ad Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) e (ii) complessivamente per l'intera durata del Prestito sia inferiore a Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni/00);
- (iii) operazioni di riorganizzazione societaria realizzate tra l'Emittente e altre società del Gruppo (i.e. fusioni, e scissioni, conferimenti e cessioni d'azienda e rami d'azienda in(ragruppo) a condizione che in esito a tali operazioni risulti comunque rispettato l'impegno di cui al punto (v) dell'Articolo 12 (*Impegni dell'Emittente*);
- (iv) operazioni preventivamente comunicate all'Assemblea degli Obbligazionisti, e per le quali l'Assemblea degli Obbligazionisti non abbia adottato una delibera contraria entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione. Nel caso in cui l'Assemblea degli Obbligazionisti abbia, nei termini, deliberato negativamente sull'operazione e l'Emittente proceda comunque nell'effettuare, gli Obbligazionisti avranno diritto di richiedere il rimborso anticipato del Prestito secondo quanto previsto nel successivo Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti*).
- (v) acquisizione di Beni, il cui prezzo o *Enterprise Value pro quota* (in caso di acquisto di società, aziende o rami di azienda) (i) per ciascun anno di durata del Prestito sia inferiore ad Euro

5.000.000,00 (cinquemilioni/00) e (ii) complessivamente per l'intera durata del Prestito sia inferiore a Euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni/00).

"Opzione" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 17.

"Parametri Finanziari" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 12.

"Periodo di Esercizio" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 17.

"Prestito" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2.

"Quotazione" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 17.

"Rappresentante Comune" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 22.

"Rating" indica il *rating solicited* pubblico attribuito all'Emittente da Cerved Rating Agency S.p.A. in data 19 marzo 2015 ai sensi del Regolamento CE 1060/2009, come successivamente modificato e integrato.

"Regolamento del Mercato ExtraMOT" indica il regolamento di gestione e funzionamento del Mercato ExtraMOT emesso da Borsa Italiana, in vigore dall'8 giugno 2009 (come di volta in volta modificato e integrato).

"Regolamento del Prestito" indica il presente regolamento del Prestito.

"Richiesta di Rimborso Anticipato" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 9.

"Segmento ExtraMOT PRO" indica il segmento professionale del Mercato ExtraMOT, organizzato e gestito da Borsa Italiana, dove sono negoziati determinati strumenti finanziari (incluse le obbligazioni e i titoli di debito) e accessibile solo a investitori professionali (come definiti nel Regolamento del Mercato ExtraMOT).

"Società Rilevanti" indica Ferrarini Pacific Ltd e Ferrarini S.p.Zoo.

"Socio di Riferimento" indica la famiglia Ferrarini intesa come Luca Ferrarini, Lucio Ferrarini, Lisa Ferrarini, Lia Ferrarini e Maria Licia Ferrarini.

"Tasso di Interesse" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 7.

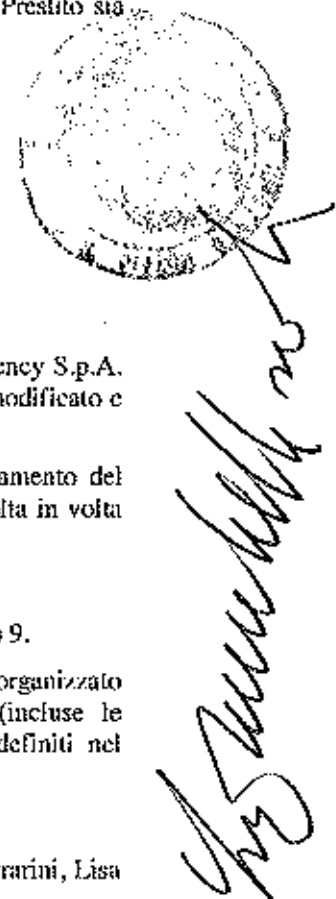
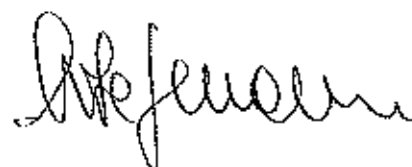
"TUF" indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

"Valore Nominale" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2.

"Vincoli Annessi" indica, in relazione all'Emittente o ad altra società del Gruppo:

- (a) i Vincoli Esistenti;
- (b) i Vincoli costituiti, dopo la Data di Emissione, a garanzia di finanziamenti agevolati (con riferimento esclusivo alle condizioni economiche applicate) concessi da enti pubblici, enti multilaterali di sviluppo, agenzie per lo sviluppo, organizzazioni internazionali e banche od istituti di credito che agiscono quali mandatari dei suddetti enti od organizzazioni, a condizione che tali finanziamenti siano concessi nell'ambito dell'ordinaria attività della relativa società quale risultante dal vigente statuto;
- (c) i Vincoli costituiti, dopo la Data di Emissione, su Beni acquistati dall'Emittente o da altra Società del Gruppo a garanzia dei finanziamenti erogati per l'acquisizione degli stessi da parte della relativa società; e
- (d) ogni privilegio accordato direttamente dalla legge, ad esclusione di quelli costituiti in conseguenza di una violazione di norme imperative.

"Vincoli Esistenti" indica tutti i Vincoli esistenti alla Data di Emissione relativamente all'Emittente e alle altre società del Gruppo come di seguito elencati:



- i) garanzie concesse in relazione al finanziamento in pool concesso in data 5 novembre 2014 da POOL UNICREDIT, INTESA, GH CAPITAL per un importo pari ad Euro 22.500.000 con durata decennale sui seguenti beni:
- gli immobili di Lesignano de' Bagni Effe 1 e Effe 2 (impianti di stagionatura e lavorazione crudi);
  - le due pertinenze della Villa Rivalentella;
  - il Centro Zootecnico Campolungo;
  - il Centro Zootecnico Baitina via Rivalentella 10 ;
  - il Centro Zootecnico Longagnano – Albinca;
  - il Cascificio Putanello;
  - i terreni agricoli a foraggio – 19.290 mq nel Comune di Albinca; e
  - i terreni agricoli a foraggio – 237.163 mq nel Comune di Reggio Emilia,
- ii) garanzie concesse a UBI BANCA in relazione al finanziamento concesso in data 28 marzo 2014 per un importo pari ad Euro 6.000.000 con durata decennale:
- l'Immobile Lesignano de' Bagni Effe 3 (Piattaforma di disosso e spedizione);
  - il Cascificio di Berzana – Castelnuovo Monti;
  - l'Acetaia – Albinca; e
  - i terreni agricoli a foraggio – 10.856 mq nel Comune di Castelnuovo dei Monti,
- iii) garanzie concesse a Banca del Mezzogiorno in relazione al finanziamento concesso in data 31 ottobre 2014 per un importo pari ad Euro 11.000.000 con scadenza in data 30 settembre 2024:  
-1.890 terreni agricoli a foraggio.

"Vincolo" indica qualsiasi ipoteca, pegno, onere o vincolo di natura reale o privilegio sui Beni detenuti dall'Emittente o da altra società del Gruppo nonché qualsiasi fidejussione rilasciata dall'Emittente o da altra società del Gruppo a garanzia degli obblighi di terzi (inclusa ogni forma di destinazione e separazione patrimoniale).

## **2. Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni**

Il presente Regolamento del Prestito disciplina l'emissione di un prestito costituito da titoli obbligazionari (il "Prestito") da parte di Ferrarini S.p.A..

Il Prestito, per un importo nominale complessivo di Euro 30.000.000,00 (trentamila/00) denominato «Ferrarini S.p.A. 6,375% 2015 – 2020», è costituito da n. 300 (trecento) titoli obbligazionari al portatore del valore nominale di Euro 100.000,00 (centomila/00) cadauno (il "Valore Nominale") in taglio non frazionabile (le "Obbligazioni").

Le Obbligazioni saranno accentrate presso Monte Titoli in regime di dematerializzazione ai sensi del Capo II, Titolo II, Parte III, del TUF e del "Regolamento recante la disciplina dei servizi di gestione accentrata, di liquidazione, dei sistemi di garanzia e delle relative società di gestione" adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 22 febbraio 2008 e successivamente modificato con provvedimento congiunto di Banca d'Italia e Consob del 24 dicembre 2010. Pertanto, in conformità a tale regime, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni (ivi inclusi i trasferimenti e la costituzione di vincoli), nonché l'esercizio dei relativi diritti patrimoniali potranno essere effettuati esclusivamente in conformità con quanto previsto dagli articoli 80 e seguenti del TUF. I portatori delle Obbligazioni (gli "Obbligazionisti") non potranno richiedere la consegna materiale dei certificati rappresentativi delle Obbligazioni stesse. E' fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui all'art. 83-*quinquies* del TUF.

## **3. Limiti di sottoscrizione e circolazione**

Il Prestito è riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di soggetti che rientrino nella categoria dei clienti professionali (di diritto o su richiesta) ai sensi del Regolamento Intermediari adottato con delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007 (gli "Investitori Professionali").

In caso di successiva circolazione delle Obbligazioni, non è consentito il trasferimento delle Obbligazioni stesse a soggetti che non siano Investitori Professionali.

Le Obbligazioni sono emesse in esenzione dall'obbligo di pubblicazione di un prospetto di offerta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 100 del TUF ed all'articolo 34-ter del Regolamento Emittenti adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successivamente modificato e integrato.

Le Obbligazioni, inoltre, non sono state né saranno registrate ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato e integrato, o secondo altre leggi rilevanti, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore in Canada, Australia, Giappone o in qualsiasi altro Paese nel quale la vendita e/o la sottoscrizione delle Obbligazioni non sia consentita dalle competenti autorità.

Fermo restando quanto sopra previsto, la successiva circolazione o rivendita delle Obbligazioni in uno qualsiasi dei summenzionati Paesi o, comunque, in Paesi diversi dall'Italia e a soggetti non residenti o non incorporati in Italia, potrà avere corso solo: (i) nei limiti in cui sia consentita espressamente dalle leggi e dai regolamenti applicabili nei rispettivi Paesi in cui si intende dar corso alla successiva circolazione delle Obbligazioni; ovvero (ii) qualora le leggi e i regolamenti applicabili in tali Paesi prevedano specifiche esenzioni che permettano la circolazione delle Obbligazioni medesime.

La circolazione delle Obbligazioni avverrà nel rispetto di tutte le normative vigenti applicabili, ivi incluse le disposizioni in materia di antiriciclaggio di cui al Decreto Legislativo 231/2007, come successivamente modificato e integrato.

#### 4. Prezzo di emissione

Le Obbligazioni sono emesse alla pari ad un prezzo pari al 100% del Valore Nominale, ossia al prezzo di Euro 100.000,00 (centomila/00) cadauna, senza aggravio di spese, oneri o commissioni per gli Obbligazionisti.

#### 5. Data di Emissione e Data di Godimento

Il Prestito è emesso il 15 aprile 2015 (la "Data di Emissione") e ha godimento a partire dal 15 aprile 2015 (la "Data di Godimento").

#### 6. Durata

Il Prestito ha una durata pari a 5 (cinque) anni, sino al 15 aprile 2020 (la "Data di Scadenza"), fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato previste nel successivo Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti*).

#### 7. Interessi

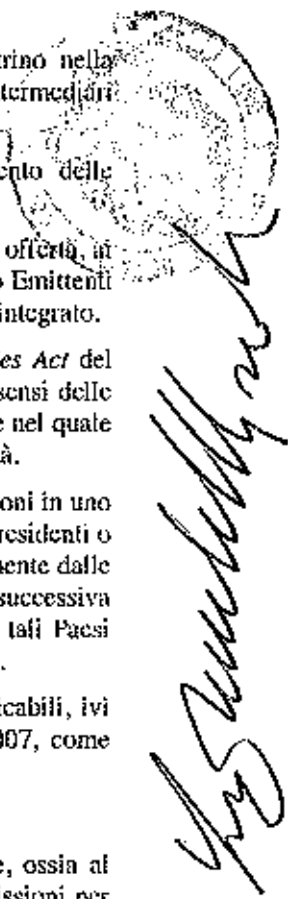
Le Obbligazioni saranno fruttifere di interessi al tasso fisso nominale annuo lordo del 6,375% (sei virgola trecentosettantacinque per cento) (il "Tasso di Interesse") dalla Data di Godimento (inclusa) sino alla Data di Scadenza (esclusa) (gli "Interessi").

Gli Interessi saranno corrisposti in via posticipata su base semestrale il 15 aprile ed il 15 ottobre di ciascun anno (ciascuna una "Data di Pagamento"), a decorrere dalla prima Data di Pagamento che cadrà il 15 ottobre 2015.

Ciascuna Obbligazione cesserà di maturare Interessi alla prima tra le seguenti date:

- (i) la Data di Scadenza; e
- (ii) la Data di Rimborso Anticipato, in caso di esercizio da parte degli Obbligazionisti del diritto di rimborso anticipato previsto nel successivo Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti*);

restando inteso che, qualora alla Data di Scadenza o alla Data di Rimborso Anticipato l'Emittente non proceda al rimborso integrale del Prestito in conformità con il presente Regolamento del Prestito, le



Obbligazioni, ai sensi dell'articolo 1224 del codice civile, matureranno interessi moratori, limitatamente alla quota non rimborsata, ad un tasso pari al Tasso di Interesse.

L'importo di ciascuna cedola interessi sarà determinato moltiplicando il Valore Nominale di ciascuna Obbligazione per il Tasso di Interesse e sarà arrotondato al centesimo di Euro (0,005 arrotondati al centesimo di Euro superiore).

Gli Interessi sono calcolati su base numero di giorni a partire dalla data in cui gli interessi cominciano a decorrere (inclusa) sino alla data in cui gli interessi sono dovuti (esclusa), diviso per il numero effettivo di giorni nel relativo periodo di calcolo degli interessi moltiplicato per il numero dei periodi di calcolo previsti nell'anno secondo la convenzione *Actual/Actual(ICMA) unadjusted*, come intesa nella prassi di mercato. Qualora una Data di Pagamento non dovesse cadere in un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo agli Obbligazionisti o lo spostamento delle successive Date di Pagamento.

Per "periodo di interesse" si intende il periodo compreso fra una Data di Pagamento (inclusa) e la successiva Data di Pagamento (esclusa), ovvero, limitatamente al primo periodo di interessi, il periodo compreso tra la Data di Godimento (inclusa) e la prima Data di Pagamento (esclusa); fermo restando che, laddove una Data di Pagamento venga a cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo in favore degli Obbligazionisti, né lo spostamento delle successive Date di Pagamento (*Following Business Day Convention – unadjusted*).

L'Emittente, in relazione alle Obbligazioni, agisce anche in qualità di agente per il calcolo.

## **8. Rimborso**

Salve le ipotesi di rimborso anticipato previste nel successivo Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti*), il Prestito sarà rimborsato alla pari, al 100% del valore nominale, in un'unica soluzione alla Data di Scadenza.

Qualora la Data di Scadenza coincida con un giorno che non è un Giorno Lavorativo, il pagamento verrà effettuato il primo Giorno Lavorativo successivo senza il riconoscimento di ulteriori interessi.



## **9. Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti**

Ciascuno dei seguenti eventi costituisce un "Evento Rilevante":


- (i) **Cambio di controllo:** il verificarsi di qualsiasi evento o circostanza (diverso dalla Quotazione) in conseguenza del quale il Socio di Riferimento non detenga più, direttamente o indirettamente, il controllo dell'Emittente;
- (ii) **Parametri Finanziari:** il mancato rispetto di uno qualsiasi dei Parametri Finanziari in conformità con quanto previsto nel paragrafo (vii) del successivo Articolo 12 (*Impegni dell'Emittente*) a condizione che tale violazione permanga per un periodo superiore a 20 (venti) giorni a partire dalla data di pubblicazione della Dichiarazione sui Parametri;
- (iii) **Dichiarazione sui Parametri:** la mancata pubblicazione sul sito internet dell'Emittente della Dichiarazione sui Parametri entro i termini e secondo le modalità previsti nel paragrafo (viii) del successivo Articolo 12 (*Impegni dell'Emittente*), a condizione che tale violazione permanga per un periodo superiore a 5 (cinque) giorni;
- (iv) **Mancato rispetto degli impegni:** la violazione da parte dell'Emittente di uno qualsiasi degli altri obblighi previsti all'interno nel successivo Articolo 12 (*Impegni dell'Emittente*), a condizione che tale violazione permanga per un periodo superiore a 20 (venti) Giorni Lavorativi a partire dalla prima tra (i) la data dell'invio da parte dell'Emittente della comunicazione relativa alla violazione del relativo obbligo effettuata ai sensi del paragrafo (xv) del successivo Articolo 12 (*Impegni dell'Emittente*) e (ii) la data in cui gli Obbligazionisti abbiano contestato per iscritto all'Emittente la violazione del relativo obbligo, ed entro detto periodo non sia stata adottata dall'Assemblea degli Obbligazionisti una delibera

con la quale gli stessi rinuncino all'esercizio della facoltà di rimborso anticipato e approvino un rimedio alternativo al rimborso anticipato;

- (v) **Mancato pagamento:** il mancato pagamento da parte dell'Emittente, alla relativa scadenza, di qualsiasi somma dovuta in relazione alle Obbligazioni, sia a titolo di capitale che a titolo di interessi, a condizione che tale inadempimento si protragga per un periodo di almeno 5 (cinque) giorni;
- (vi) **Procedure concorsuali e crisi dell'Emittente:** (a) la presentazione nei confronti dell'Emittente di una istanza volta ad accertare e a far dichiarare lo stato di insolvenza in capo all'Emittente stessa, ai sensi dell'articolo 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (la "Legge Fallimentare"), ovvero ai sensi di altra normativa applicabile all'Emittente stessa, c/o l'avvio di una procedura fallimentare o altra procedura concorsuale in relazione all'Emittente ai sensi della Legge Fallimentare o altra normativa applicabile, a condizione che, tale istanza non risulti infondata entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla relativa data di presentazione; o (b) il venire meno della continuità aziendale dell'Emittente o (c) il verificarsi di una qualsiasi causa di scioglimento dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2484 del Codice Civile; o (d) il deposito da parte dell'Emittente presso il tribunale competente di una domanda di concordato preventivo ex articolo 161, anche comma 6, della Legge Fallimentare ovvero di una domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione dei propri debiti ex articolo 182-bis della Legge Fallimentare, o (e) la formalizzazione di un piano di risanamento ex articolo 67, comma 3, lettera (d) della Legge Fallimentare, o (f) l'avvio da parte dell'Emittente di negoziati con anche uno solo dei propri creditori al fine di ottenere moratorie e/o accordi di ristrutturazione e/o di riscadenziamento dei debiti (inclusi accordi da perfezionare nelle forme di cui all'articolo 182bis Legge Fallimentare ovvero articolo 67, comma 3, lettera (d), Legge Fallimentare) e/o concordati stragiudiziali e/o al fine di realizzare cessioni di beni ai propri creditori;
- (vii) **Liquidazione:** l'adozione di una delibera da parte dell'organo competente dell'Emittente con cui si delibera:
- (a) la messa in liquidazione dell'Emittente stessa; ovvero
  - (b) la cessazione di tutta l'attività dell'Emittente; ovvero
  - (c) la cessazione di parte sostanziale dell'attività dell'Emittente;
- (viii) **Protesti di assegni o cambiali:** l'elevazione nei confronti dell'Emittente di protesti cambiali e/o protesti di assegni;
- (ix) **Iscrizioni e trascrizioni:** l'iscrizione di ipoteche giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli nei confronti dell'Emittente per importi superiori ad Euro 100.000,00 (centomila/00), salvo il caso in cui l'Emittente (i) abbia prontamente contestato, impugnato o opposto, secondo la relativa procedura applicabile, il titolo esecutivo sul quale è fondata l'iscrizione della relativa ipoteca giudiziale o della trascrizione pregiudizievole, e (ii) abbia accantonato prontamente un importo equivalente al valore dell'ipoteca giudiziale iscritta o della trascrizione pregiudizievole.
- (x) **Cessione dei beni:** la cessione dei beni ai creditori da parte dell'Emittente ai sensi dell'articolo 1977 del Codice Civile;
- (xi) **Mancato rispetto di norme di legge o regolamentari:** il mancato rispetto da parte dell'Emittente di una norma di legge o regolamentare purché tale violazione comporti il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xii) **Invalidità o illegittimità:** il verificarsi di un qualsiasi evento in conseguenza del quale uno o più obblighi dell'Emittente ai sensi del presente Regolamento del Prestito divenga invalido, illegittimo, ovvero cessi di essere efficace o eseguibile;
- (xiii) **Delisting:** l'adozione di un atto o provvedimento la cui conseguenza sia l'esclusione delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Segmento ExtraMOT PRO (cd *delisting*);





- 
- (xiv) **Cross default dell'Emittente:** il verificarsi di un inadempimento da parte dell'Emittente ad una qualsiasi delle obbligazioni di pagamento (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) derivanti da qualsiasi indebitamento finanziario dell'Emittente, a condizione che l'importo di tali obbligazioni di pagamento sia superiore ad Euro 100.000,00 (centomila);
  - (xv) **Evento Pregiudizievole Significativo:** il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
  - (xvi) **Autorizzazioni, Permessi, Licenze:** le autorizzazioni, i permessi e/o le licenze essenziali per lo svolgimento della attività dell'Emittente siano revocate, decadano o vengano comunque meno;
  - (xvii) **Mancata Certificazione Documenti Contabili:** la società di revisione incaricata della revisione del bilancio di esercizio dell'Emittente e/o del bilancio consolidato del Gruppo non abbia proceduto alla certificazione dei suddetti documenti contabili per impossibilità di esprimere un giudizio, ovvero abbia sollevato rilievi di particolare gravità in relazione agli stessi;
  - (xviii) **Mancata Concessione dell'Opzione:** la mancata adozione, da parte dell'assemblea straordinaria dei soci dell'Emittente convocata per deliberare in merito alla Quotazione, della delibera di attribuzione agli Obbligazionisti del diritto di Opzione.

#### *Attestazione dell'Evento Rilevante*

L'attestazione del verificarsi di un Evento Rilevante potrà avvenire esclusivamente mediante delibera dell'Assemblea degli Obbligazionisti convocata a norma di legge.

Qualora l'Assemblea degli Obbligazionisti attesti il verificarsi di un Evento Rilevante, la stessa avrà il diritto di deliberare:

- (a) l'invio all'Emittente della Richiesta di Rimborso Anticipato secondo i termini previsti nel successivo paragrafo (la "Delibera di Rimborso Anticipato"); ovvero
- (b) la rinuncia al rimborso anticipato delle Obbligazioni; ovvero
- (c) la rinuncia al rimborso anticipato delle Obbligazioni condizionatamente all'accettazione da parte dell'Emittente di specifiche modifiche al Regolamento del Prestito.

Al verificarsi di un Evento Rilevante e comunque previa Delibera di Rimborso Anticipato, gli Obbligazionisti avranno la facoltà di richiedere all'Emittente (tramite il Rappresentante Comune, ove nominato, ovvero dal soggetto allo scopo designato dall'Assemblea degli Obbligazionisti) il rimborso anticipato delle Obbligazioni, tramite richiesta scritta da inviarsi a mezzo PEC all'indirizzo [amministrazioneferrarini@legalfmail.it](mailto:amministrazioneferrarini@legalfmail.it) almeno 5 (cinque) Giorni Lavorativi prima della relativa Data di Rimborso Anticipato, ovvero secondo le diverse modalità eventualmente richieste dalla Borsa (la "Richiesta di Rimborso Anticipato").

A seguito della Richiesta di Rimborso Anticipato le somme dovute dall'Emittente in relazione alle Obbligazioni diverranno immediatamente esigibili con riguardo sia al capitale che agli interessi maturati in relazione alle Obbligazioni alla relativa Data di Rimborso Anticipato.

L'Emittente dovrà prontamente comunicare a Borsa Italiana, entro i termini stabiliti dal Regolamento del Mercato ExtraMOT, a Monte Titoli ed agli Obbligazionisti (anche tramite il Rappresentante Comune ovvero tramite gli intermediari autorizzati presso Monte Titoli qualora il Rappresentante Comune non fosse in carica) l'avvenuta ricezione della Richiesta di Rimborso Anticipato con l'indicazione specifica (i) dell'Evento Rilevante e (ii) della relativa Data di Rimborso Anticipato.

Resta inteso che, qualora entro 120 (centoventi) giorni dal verificarsi di un Evento Rilevante, gli Obbligazionisti non si siano attivati per richiedere il Rimborso Anticipato delle Obbligazioni, il relativo Evento Rilevante specificamente occorso deve intendersi sanato.

#### **10. Status delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento di pari grado tra di loro e almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge.

Le Obbligazioni non sono e non saranno convertibili in azioni, né in strumenti partecipativi del capitale sociale dell'Emittente né di qualsiasi altra società. Pertanto, agli Obbligazionisti non sarà attribuito alcun diritto di partecipazione diretta e/o indiretta alla gestione dell'Emittente né di controllo sulla gestione della stessa e/o di qualsiasi altra società, senza pregiudizio per quanto previsto al successivo Articolo 17 (*Opzione*). Resta in ogni caso inteso che l'Opzione non comporta la qualificazione delle Obbligazioni come obbligazioni convertibili in azioni ai sensi dell'articolo 2420-bis del Codice Civile.

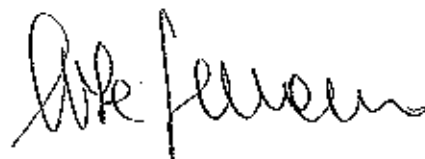
#### 11. Garanzie


Le Obbligazioni non sono assistite da alcuna garanzia, reale o personale, concessa dall'Emittente né da terzi.

#### 12. Impegni dell'Emittente

Per tutta la durata del Prestito, l'Emittente si impegna nei confronti degli Obbligazionisti, *inter alia*, a:

- (i) non cessare né modificare significativamente il proprio *Core Business* ed astenersi dal realizzare investimenti di qualsiasi natura in attività diverse da, e comunque non collegate con, il *Core Business*;
- (ii) senza pregiudizio per quanto previsto al successivo punto (v), ad eccezione delle Operazioni Consentite, non approvare né compiere operazioni straordinarie di qualsiasi natura, ivi incluse a titolo esemplificativo operazioni straordinarie sul proprio capitale, operazioni di trasformazione societaria, fusione, o scissione;
- (iii) non procedere alla costituzione di uno o più patrimoni destinati in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi dell'articolo 2447 bis del codice civile;
- (iv) (a) non distribuire riserve disponibili e (b) distribuire gli utili di esercizio nel limite massimo del 50% (cinquanta per cento) degli utili annuali conseguiti e distribuibili a condizione che il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto ed EBITDA sia inferiore a 5,5 (cinque virgola cinque) ed in ogni caso subordinatamente alla circostanza per cui, alla relativa data di distribuzione, non si sia verificato né sia pendente alcun evento che possa determinare una causa di rimborso anticipato delle Obbligazioni; restando inteso che, qualora il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto ed EBITDA sia superiore a 5,5 (cinque virgola cinque) nessuna distribuzione sarà ammessa;
- (v) mantenere una partecipazione di controllo ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile nelle Società Rilevanti facenti parte del Gruppo;
- (vi) non effettuare operazioni di riduzione del capitale sociale, salve le ipotesi obbligatorie previste dalla legge; e nel caso in cui il capitale sociale dell'Emittente venga ridotto per perdite ai sensi di legge, a far sì che, entro e non oltre 15 (quindici) Giorni Lavorativi dalla delibera di riduzione, venga ripristinato il capitale sociale dell'Emittente esistente alla Data di Emissione;
- (vii) far sì che i seguenti parametri finanziari siano rispettati a ciascuna Data di Valutazione (i "Parametri Finanziari"):
  - (a) *Interest Coverage Ratio* del Gruppo: pari o superiore a 2,5;
  - (b) *Leverage Ratio* del Gruppo: pari o inferiore a 1,2; e
  - (c) il rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto e l'EBITDA relativo al Gruppo: pari o inferiore a 7,0;



- 
- (viii) ai fini dell'obbligo di cui al punto (vii) che precede, pubblicare sul sito internet dell'Emittente, entro e non oltre 10 (dieci) giorni di calendario dalla data di approvazione dei propri bilanci ai sensi del successivo paragrafo (xii), una dichiarazione (predisposta sulla base del *format* allegato al presente Regolamento del Prestito *sub "A"*) firmata dal legale rappresentante dell'Emittente che attesti il rispetto, ovvero il mancato rispetto, alla Data di Valutazione dei Parametri Finanziari da parte dell'Emittente, completa dei calcoli necessari a dimostrare tale risultanza ("Dichiarazione sui Parametri");
- (ix) non costituire, né permettere la creazione di alcun Vincolo, ad eccezione dei Vincoli Ammessi;
- (x) ad eccezione delle Operazioni Consentite, non vendere, concedere in locazione, trasferire o altrimenti disporre di alcuno dei propri Beni;
- (xi) (a) far sì che i bilanci di esercizio e (ove presenti) i bilanci consolidati relativi agli ultimi due esercizi annuali precedenti la Data di Emissione, dei quali almeno l'ultimo bilancio (di esercizio e consolidato) sia sottoposto a revisione legale da parte di un revisore esterno ai sensi del D.Lgs n. 39 del 27 gennaio 2010, restino pubblicati per tutta la durata del Prestito sul sito internet dell'Emittente nonché (b) sottoporre a revisione legale da parte di un revisore esterno ai sensi del suddetto decreto legislativo, pubblicare sul proprio sito internet entro e non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla relativa data di approvazione e far sì che restino pubblicati per tutta la durata del Prestito, il bilancio di esercizio e (ove redatto) il bilancio consolidato relativi a ciascun esercizio annuale successivo alla Data di Emissione fino al rimborso totale delle Obbligazioni;
- (xii) (a) pubblicare sul proprio sito internet, entro e non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla relativa data di approvazione e (b) far sì che restino pubblicate per tutta la durata del Prestito, copia delle relazioni infrannuali (ove redatte), sia su base individuale che consolidata;
- (xiii) fornire tutte le informazioni e i documenti necessari, nonché prestare la massima collaborazione possibile e fare tutto quanto necessario (ivi incluso permettere a Cerved di effettuare visite in azienda), al fine di consentire a Cerved di effettuare il monitoraggio su base annuale del rating attribuito all'Emittente prima della Data di Emissione, fino alla data in cui le Obbligazioni siano state interamente rimborsate;
- (xiv) comunicare prontamente agli Obbligazionisti il verificarsi di qualsiasi inadempimento agli obblighi assunti dall'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito e/o di qualsiasi Evento Rilevante;
- (xv) comunicare prontamente agli Obbligazionisti il verificarsi di qualsiasi evento naturale, di natura tecnica, amministrativa, societaria e fiscale (inclusa qualsivoglia richiesta, pretesa, intentata o minacciata da terzi per iscritto, e qualsiasi notifica di avvisi di accertamento d'imposta) che possa causare un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xvi) comunicare prontamente agli Obbligazionisti l'insorgere di procedimenti giudiziari di qualsivoglia natura e/o di procedimenti iniziati dall'Agenzia delle Entrate nei confronti dell'Emittente, a condizione che detti procedimenti possano causare un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xvii) non effettuare, per alcuna ragione, richiesta di esclusione delle Obbligazioni dalle negoziazioni, sul Segmento ExtraMOT PRO (c.d. *delisting*), né permettere o consentire tale esclusione;
- (xviii) osservare tutte le disposizioni del Regolamento del Mercato ExtraMOT nel quale le Obbligazioni verranno negoziate, al fine di evitare qualunque tipo di provvedimento sanzionatorio, nonché l'esclusione delle Obbligazioni stesse dalle negoziazioni per decisione di Borsa Italiana;

- (xix) rispettare diligentemente tutti gli impegni previsti ai sensi del Regolamento del Mercato ExtraMOI, nonché tutti gli impegni assunti nei confronti di Monte Titoli, in relazione alla gestione accentrata delle Obbligazioni;
- (xx) comunicare prontamente agli Obbligazionisti l'eventuale sospensione e/o la revoca delle Obbligazioni dalle negoziazioni su provvedimento di Borsa Italiana;
- (xxi) ad eccezione delle Operazioni Consentite, non approvare né compiere operazioni di acquisizione di aziende, società, rami d'azienda o Beni;
- (xxii) far sì che la nota di *rating* rilasciata all'Emittente da Cerved prima della Data di Emissione (come di volta in volta aggiornata da Cerved medesima) resti pubblicata sul sito internet dell'Emittente stessa per tutta la durata del Prestito.

### 13. Parametri Finanziari

#### 13.1. Violazione dei Parametri Finanziari

Qualora l'Emittente ritenga, sulla base delle risultanze del consolidato che uno qualsiasi dei Parametri Finanziari sia stato violato ad una Data di Valutazione, ne darà pronta comunicazione agli Obbligazionisti (mediante la pubblicazione della Dichiarazione sui Parametri) i quali avranno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato delle Obbligazioni secondo le modalità di cui all'Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti*).

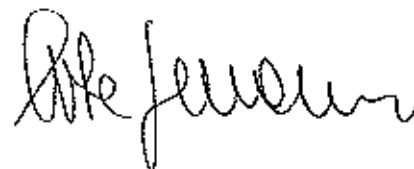
Qualora gli Obbligazionisti, tramite il Rappresentante Comune ovvero tramite il soggetto allo scopo designato dall'Assemblea degli Obbligazionisti qualora il Rappresentante Comune non fosse in carica, ritengano sulla base delle risultanze del bilancio consolidato annuale che uno qualsiasi dei Parametri Finanziari sia stato violato alla relativa Data di Valutazione, ne daranno pronta comunicazione all'Emittente tramite PEC al seguente indirizzo [amministrazioneferrarini@legalmail.it](mailto:amministrazioneferrarini@legalmail.it) e avranno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato delle Obbligazioni secondo le modalità di cui all'Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti*), a meno che l'Emittente, entro i successivi 10 (dieci) Giorni Lavorativi, non contesti per iscritto detta violazione.

L'Emittente si impegna a comunicare prontamente agli Obbligazionisti qualsiasi variazione della PEC sopra indicata, restando inteso che, in caso di mancata comunicazione da parte dell'Emittente della suddetta variazione, l'invio della comunicazione all'indirizzo sopra indicato sarà da considerarsi valido ed efficace a tutti gli effetti.

In caso di contestazione da parte dell'Emittente, la determinazione dei Parametri Finanziari oggetto di contestazione sarà demandata (su richiesta del Rappresentante Comune ovvero del soggetto allo scopo designato dall'Assemblea degli Obbligazionisti qualora il Rappresentante Comune non fosse in carica) alla determinazione di un collegio formato da tre revisori (o società di revisione) di cui uno nominato dall'Emittente, uno dal Rappresentante Comune (ove nominato) ovvero dal soggetto allo scopo designato dall'Assemblea degli Obbligazionisti ed il terzo di comune accordo dai primi due revisori, ovvero in caso di disaccordo tra di essi dal Presidente del Tribunale di Milano. Il collegio arbitrale così nominato deciderà secondo quanto previsto dal codice di procedura civile in materia di arbitrato rituale. La sede dell'arbitrato sarà Milano.

La decisione del collegio potrà essere impugnata anche per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia. Resta espressamente inteso che qualora il Rappresentante Comune ovvero il soggetto allo scopo designato dall'Assemblea degli Obbligazionisti (qualora il Rappresentante Comune non fosse in carica) ovvero l'Emittente proceda di fronte alla giurisdizione ordinaria, la controparte avrà il diritto, a pena di decadenza esercitabile all'interno della comparsa di risposta, di sollevare l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario in virtù della presenza della clausola arbitrale. La mancata proposizione, all'interno della comparsa di risposta, dell'eccezione esclude la competenza arbitrale limitatamente alla controversia devoluta in quel giudizio.

I costi relativi alla risoluzione della controversia come sopra descritta saranno a carico della parte soccombente.



#### 14. Servizio del prestito

Il pagamento degli interessi ed il rimborso del capitale delle Obbligazioni saranno effettuati esclusivamente per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli.

#### 15. Ammissione alla negoziazione

L'Emittente ha presentato presso Borsa Italiana la domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul Segmento ExtraMOT PRO.

La decisione di Borsa Italiana e la data di inizio delle negoziazioni delle Obbligazioni sul Segmento ExtraMOT PRO, insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, sono comunicate da Borsa Italiana con apposito avviso, ai sensi della Sez. 11.6 delle Linee Guida contenute nel Regolamento del Mercato ExtraMOT.

#### 16. Delibere ed autorizzazioni relative alle Obbligazioni

L'emissione delle Obbligazioni e l'ammissione delle stesse alla negoziazione sul Segmento ExtraMOT PRO è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente con delibera del 25 marzo 2015 (la "Deliberazione di Emissione"). In particolare, l'Emittente ha deciso di procedere all'emissione di Obbligazioni per un valore nominale complessivo fino a Euro 30.000.000,00 (trentamilioni/00).

#### 17. Opzione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente si impegna a sottoporre all'Assemblea Straordinaria dei soci, convocata per deliberare in merito alla Quotazione (come di seguito definita), l'attribuzione agli Obbligazionisti un diritto di opzione per la sottoscrizione di azioni ordinarie dell'Emittente (l'"Opzione") per un ammontare pari al 15% (quindici per cento) rispetto al numero di azioni offerte in sede di collocamento finalizzato alla Quotazione.

L'Opzione verrà ad esistenza per effetto della delibera dell'Assemblea Straordinaria dei Soci dell'Emittente con la quale vengono deliberati: (i) la Quotazione e (ii) l'aumento di capitale a servizio dell'Opzione. Resta inteso che qualora il Prestito venisse rimborsato integralmente ad una data precedente l'adozione della suddetta delibera, l'Opzione non verrà ad esistenza.

L'Opzione, una volta venuta ad esistenza, potrà essere liberamente trasferita da ciascun Obbligazionista, separatamente dalle proprie Obbligazioni, ad altri Obbligazionisti (di seguito, i soggetti che di volta in volta saranno titolari dell'Opzione, congiuntamente, i "Portatori dell'Opzione") nei limiti e secondo le modalità previste nella delibera dell'Assemblea Straordinaria dei Soci relativa alla Quotazione ovvero deliberate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su delega dell'Assemblea Straordinaria dei Soci. Del trasferimento dell'Opzione dovrà esser data pronta comunicazione all'Emittente mediante PEC all'indirizzo [amministrazioneferrarini@legalmail.it](mailto:amministrazioneferrarini@legalmail.it).

L'Opzione potrà essere esercitata in caso di quotazione, da parte dell'Emittente, delle proprie azioni su un mercato regolamentato ovvero su un mercato non regolamentato, inclusi sistemi multilaterali di negoziazione quale il mercato AIM Italia gestito da Borsa Italiana (la "Quotazione"), secondo le modalità ed i termini di seguito indicati:

- (i) l'Opzione potrà essere esercitata da ciascun Portatore dell'Opzione nel periodo che verrà definito (contestualmente o successivamente alla concessione dell'Opzione stessa) dall'Assemblea Straordinaria dei Soci, ovvero dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su delega dell'Assemblea Straordinaria dei Soci (il "Periodo di Esercizio"), restando inteso che il Periodo di Esercizio non potrà avere durata inferiore al periodo di collocamento delle azioni previsto nel contesto della Quotazione;
- (ii) le azioni sottoscritte durante il Periodo di Esercizio in virtù dell'esercizio dell'Opzione (l'"Offerta in Opzione"), unitamente alle azioni collocate mediante offerta pubblica ovvero collocamento istituzionale nel contesto della Quotazione (l'"Offerta Pubblica", unitamente all'Offerta in Opzione, l'"Offerta Globale"), verranno ammesse a negoziazione sul mercato

azionario prescelto per la Quotazione in base alla normativa regolamentare ad esso applicabile;

- (iii) l'Opzione potrà essere esercitata da ciascun Portatore dell'Opzione durante il Periodo di Esercizio secondo le modalità previste nella delibera dell'Assemblea Straordinaria dei Soci relativa alla Quotazione ovvero deliberate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su delega dell'Assemblea Straordinaria dei Soci; resta inteso che gli effetti dell'esercizio dell'Opzione saranno sospensivamente condizionati alla Quotazione;
- (iv) il prezzo di sottoscrizione delle azioni dell'Emittente oggetto dell'Offerta in Opzione sarà pari al prezzo di quotazione fissato in relazione all'Offerta Pubblica meno il 15% (quindici per cento) e dovrà essere versato nei termini previsti dall'Assemblea Straordinaria dei Soci ovvero dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente su delega dell'Assemblea Straordinaria dei Soci, senza aggravio di commissioni o spese a carico dei richiedenti;
- (v) la comunicazione di esercizio dell'Opzione dovrà essere presentata a pena di decadenza, da ciascun Portatore dell'Opzione che intenda avvalersi dell'Opzione, entro la scadenza del Periodo di Esercizio; pertanto, in caso di mancato invio della suddetta comunicazione entro il Periodo di Esercizio, l'Opzione perderà efficacia;
- (vi) l'Opzione verrà concessa agli Obbligazionisti senza il pagamento di alcun corrispettivo monetario.

#### 18. Modifiche

Senza necessità del preventivo assenso degli Obbligazionisti, l'Emittente potrà apportare al Regolamento del Prestito le modifiche che essa ritenga necessarie ovvero anche solo opportune, al solo fine di eliminare errori materiali, ambiguità od imprecisioni nel testo ovvero al fine di integrare il medesimo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi degli Obbligazionisti e che le stesse vengano prontamente comunicate agli Obbligazionisti secondo le modalità previste all'Articolo 24 (*Varie*) che segue.

Salvo quanto previsto nel precedente paragrafo, le condizioni di cui al Regolamento del Prestito potranno essere modificate dall'Emittente previa delibera dell'Assemblea degli Obbligazionisti.

#### 19. Termine di prescrizione e decadenza

I diritti degli Obbligazionisti si prescrivono a favore dell'Emittente, per quanto concerne il diritto al pagamento degli interessi, decorsi cinque anni dalla data in cui questi sono divenuti esigibili e, per quanto concerne il diritto al rimborso del capitale, decorsi dieci anni dalla data in cui le Obbligazioni sono divenute rimborsabili.

#### 20. Regime fiscale

Sono a carico degli Obbligazionisti le imposte e le tasse presenti e future che per legge siano applicabili alle Obbligazioni e/o ai relativi interessi, premi ed altri frutti; nessun pagamento aggiuntivo sarà a carico dell'Emittente.

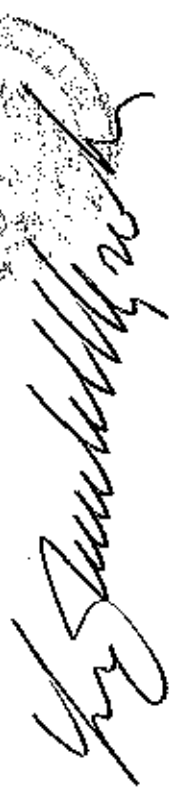
Gli Obbligazionisti sono tenuti a consultare i propri consulenti fiscali in merito al regime fiscale applicabile in Italia proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Obbligazioni.

#### 21. Riacquisto delle Obbligazioni da parte dell'Emittente

L'Emittente potrebbe procedere a riacquistare sul mercato, in tutto o in parte, le Obbligazioni sulla base di transazioni bilaterali con gli Obbligazionisti che avranno la facoltà (ma non l'obbligo) di vendere le proprie Obbligazioni. In tal caso l'Emittente avrà la facoltà di cancellare le Obbligazioni riacquistate.

#### 22. Assemblea degli Obbligazionisti

Gli Obbligazionisti per la tutela degli interessi comuni possono riunirsi in un'assemblea (la "Assemblea degli Obbligazionisti").



I costi relativi alle riunioni dell'Assemblea degli Obbligazionisti e alle relative deliberazioni sono a carico dell'Emittente soltanto nel caso in cui la convocazione sia stata effettuata dall'Emittente e/o sia la conseguenza di una violazione di un impegno dell'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito.

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2415 e seguenti del Codice Civile in materia di assemblea degli obbligazionisti.

L'Assemblea degli Obbligazionisti delibera:

- a) sulla nomina e sulla revoca del rappresentante comune (il "Rappresentante Comune");
- b) sulle modifiche delle condizioni del Prestito;
- c) sulla proposta di concordato;
- d) sulla costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul rendiconto relativo;
- e) sulla Richiesta di Rimborso Anticipato; e
- f) sugli altri oggetti di interesse comune degli Obbligazionisti.

In relazione alle lettere (b) ed (e) di cui sopra, per la validità delle deliberazioni dell'Assemblea degli Obbligazionisti è necessario, anche in seconda convocazione, il voto favorevole degli Obbligazionisti che rappresentino almeno la metà delle Obbligazioni emesse e non estinte.

Tutti i costi relativi alla nomina e al mantenimento del Rappresentante Comune (ivi comprese le relative commissioni) sono a carico dell'Emittente.

### **23. Legge applicabile e giurisdizione**

Il Prestito è regolato dalla legge italiana.

Qualsiasi controversia relativa al Prestito ovvero al presente Regolamento del Prestito che dovesse insorgere tra l'Emittente e gli Obbligazionisti sarà devoluta alla competenza, in via esclusiva, del Foro di Milano.

### **24. Varie**

Salvo diversa disposizione applicabile, tutte le comunicazioni dell'Emittente agli Obbligazionisti saranno considerate come valide se effettuate mediante pubblicazione sul sito internet dell'Emittente al seguente indirizzo [www.ferrarini.it](http://www.ferrarini.it) e nel rispetto dei requisiti informativi del Mercato ExtraMOT.

Senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente paragrafo, resta ferma la facoltà dell'Emittente di effettuare determinate comunicazioni agli Obbligazionisti, laddove possibile, anche tramite Monte Titoli.

La sottoscrizione o l'acquisto delle Obbligazioni comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento del Prestito che si intende integrato, per quanto non previsto, dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

**ALLEGATO A**  
**FORMAT DI DICHIARAZIONE SUI PARAMETRI**

**DICHIARAZIONE SUI PARAMETRI**

ai sensi dell'Articolo 12 del Regolamento del Prestito

Facciamo riferimento al Prestito denominato «Ferravini S.p.A. 6,375% 2015 - 2020» per l'importo nominale complessivo di Euro 30.000.000 (trentamiloni) identificato con il CODICE ISIN IT0005104713 ed emesso in data 15 aprile 2015.

I termini qui impiegati in lettera maiuscola e non altrimenti definiti hanno il significato di cui al Regolamento del Prestito.

La presente lettera costituisce Dichiarazione sui Parametri ai fini del Regolamento del Prestito.

Si conferma che, alla Data di Valutazione del [●], i seguenti parametri finanziari in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato annuale sono pari a:

PARAMETRI FINANZIARI	valore	valore di riferimento
<i>Interest Coverage Ratio</i> <sup>1</sup>	[●]	> = 2,5
<i>Leverage Ratio</i> <sup>2</sup>	[●]	< = 1,2
Rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto e l'EBITDA	[●]	< = 7,0

Con la presente si attesta quindi il [mancato] rispetto dei Parametri Finanziari e nel proseguo si dà evidenza completa dei calcoli necessari a dimostrare tale risultanza.

“EBITDA” pari a [●] così composto:

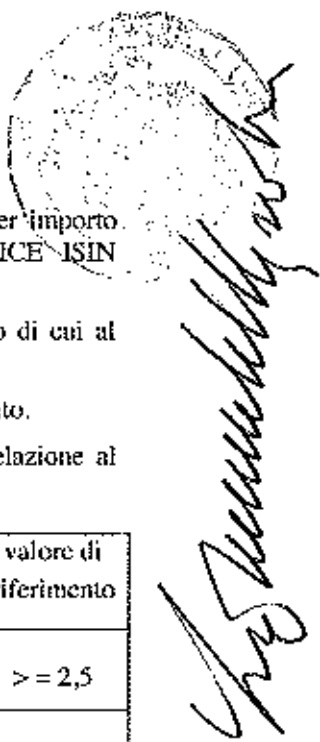
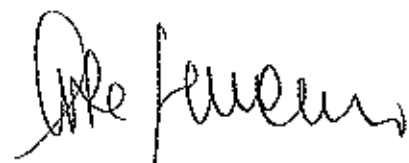
1. (+) A) il valore della produzione;
2. (-) B) i costi della produzione;
3. (+) i costi della produzione per godimento di beni di terzi di cui al numero 8) della lettera B) (per la sola parte riferita ai canoni relativi ad operazioni di locazione finanziaria od operativa, relativa ai beni utilizzati in leasing, nell'ipotesi che il bilancio non sia già redatto secondo i criteri di cui allo IAS n. 17);
4. (+) gli ammortamenti e svalutazioni di cui al numero 10) della lettera B), composto delle seguenti sottovoci:
  - a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;
  - b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;
  - c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;

1 "Interest Coverage Ratio" indica, in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, il rapporto tra:

(i) l'EBITDA del Gruppo; e  
(ii) gli Oneri Finanziari Netti del Gruppo.

2 "Leverage Ratio" indica, in relazione al Gruppo e sulla base delle risultanze del bilancio consolidato, il rapporto di leva finanziaria tra:

(i) l'ammontare dell'Indebitamento Finanziario Netto del Gruppo; e  
(ii) i Mezzi Propri del Gruppo.





d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide;

5. (+) gli accantonamenti per rischi di cui al numero 12) della lettera B)

6. (+) gli altri accantonamenti di cui al numero 13) della lettera B).

**"Indebitamento Finanziario Netto"** pari a [●] così composto:

1. Voci iscritte nel Passivo (lettera D) dello Stato Patrimoniale di cui all'articolo 2424 del Codice Civile:

- (+) 1 – Obbligazioni;
- (+) 2 – Obbligazioni convertibili;
- (+) 3 – Debiti verso soci per finanziamenti;
- (+) 4 – Debiti verso banche;
- (+) 5 – Debiti verso altri finanziatori;
- (+) 8 – Debiti rappresentati da titoli di credito (per la quota parte di natura finanziaria);
- (+) 9 – Debiti netti verso imprese controllate (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria);
- (+) 10 – Debiti netti verso imprese collegate (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria);
- (+) 11 – Debiti netti verso controllanti (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria);
- (+) 14 – Altri debiti (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria).

Rimangono esclusi dalle precedenti voci qualsiasi forma di finanziamenti soci nella misura in cui siano subordinati e postergati.

2. Voci iscritte nell'Attivo (lettera C) dello Stato Patrimoniale di cui all'articolo 2424 del Codice Civile:

- (-) III 6) – Altri titoli (purché trattati su mercati regolamentati), restando inteso che in caso di titoli aventi una durata originaria superiore ad 1 (uno) anno, sono da includersi nel calcolo solo titoli di stato;
- (-) IV – Disponibilità liquide (quali depositi bancari e postali, assegni, denaro e valori in cassa);

3. (+) I debiti residui in linea capitale relativi ad operazioni di leasing in essere (calcolato secondo il principio contabile internazionale IAS 17) ove non già inclusi nelle voci di cui sopra.

**"Mezzi Propri"** pari a [●] così composto:

1. (+) A) del Passivo - Patrimonio Netto;
2. (-) A) dell'Attivo - Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti;
3. (-) B.III.4 dell'Attivo - Azioni Proprie (tra le immobilizzazioni finanziarie);
4. (-) C.III.5 dell'Attivo - Azioni Proprie (tra l'attivo circolante);

e in aggiunta

5. (+) Finanziamenti Soci (in qualsiasi forma) subordinati e postergati.

**"Oneri Finanziari Netti"**

1. (+) C) 17, interessi e altri oneri finanziari;
2. (+) C) 17bis, perdite nette su cambi;
3. (-) C) 16, altri proventi finanziari;
4. (+) oneri finanziari derivanti dai contratti di *leasing* calcolati secondo il principio contabile internazionale IAS n. 17 ove non già inclusi nelle voci di cui sopra.

\*\*\*

Ferracini S.p.A.

[●], in qualità di [ ] legale Rappresentante]

\*\*\*



A circular stamp is visible, partially overlapping a large, stylized handwritten signature that extends vertically down the right side of the page.



A large, stylized handwritten signature is located at the bottom right of the page.

## 10. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E RELATIVE MODALITÀ

### 10.1 Domanda di ammissione alle negoziazioni

L'Emittente ha presentato presso Borsa Italiana la domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul Segmento Professionale (ExtraMOT PRO) del Mercato ExtraMOT. La decisione di Borsa Italiana e la data di inizio delle negoziazioni delle Obbligazioni sul Segmento Professionale (ExtraMOT PRO) del Mercato ExtraMOT, insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, sono comunicate da Borsa Italiana con apposito avviso, ai sensi della Sez. 11.6 delle linee guida contenute nel Regolamento del Mercato ExtraMOT.

### 10.2 Altri mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione

Alla data del presente Documento di Ammissione, le Obbligazioni non sono quotate in alcun altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione o equivalente italiano o estero né l'Emittente prevede, allo stato, di presentare domanda di ammissione a quotazione delle Obbligazioni presso altri mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione diversi dal Mercato ExtraMOT.

### 10.3 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

Si segnala che non sono presenti soggetti che si sono assunti l'impegno di agire quali intermediari sul mercato secondario.

\*\*\*

## 11. REGIME FISCALE APPLICABILE ALLE OBBLIGAZIONI

*Le informazioni riportate di seguito costituiscono una sintesi del regime fiscale applicabile all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle Obbligazioni ai sensi della legislazione tributaria vigente in Italia. Quanto segue non rappresenta una analisi completa di tutti gli aspetti fiscali che possono essere rilevanti in relazione alla decisione di acquistare, possedere o vendere le Obbligazioni né si occupa delle conseguenze fiscali applicabili a tutte le categorie di potenziali sottoscrittori delle Obbligazioni, alcuni dei quali possono essere soggetti a una disciplina speciale. La descrizione che segue è fondata sulla legge vigente e sulla prassi esistente in Italia alla data del Documento di Ammissione, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi e rappresenta pertanto una mera introduzione alla materia. Gli investitori sono tenuti a interpellare i propri consulenti fiscali in merito alle conseguenze fiscali derivanti, secondo la legge italiana, la legge del paese nel quale sono considerati residenti ai fini fiscali e di ogni altra giurisdizione rilevante, dall'acquisto, dal possesso e dalla cessione delle Obbligazioni nonché dai pagamenti di interessi, capitale e/o altre somme derivanti dalle Obbligazioni. Sono a carico di ciascun Obbligazionista le imposte e tasse presenti e future che sono o saranno dovute per legge sulle Obbligazioni e, o sui relativi interessi ed altri proventi. Di conseguenza, ogni pagamento effettuato dall'Emittente in relazione alle Obbligazioni sarà al netto delle ritenute applicabili ai sensi della legislazione di volta in volta vigente. In particolare si considerano a carico del relativo Obbligazionista tutte le imposte applicabili sugli interessi ed altri proventi dall'Emittente o da altri soggetti che intervengono nella corresponsione di detti interessi ed altri proventi, quale, a mero titolo di esempio, l'imposta sostitutiva di cui al Decreto 239.*

### 11.1 Trattamento ai fini delle imposte dirette degli interessi e degli altri proventi delle Obbligazioni

Il Decreto 239 detta il regime fiscale applicabile, fra gli altri, agli interessi ed altri proventi delle obbligazioni e titoli simili emessi da società di capitali diverse da banche e da società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione. Tale regime si applica alle obbligazioni e titoli simili negoziati in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione degli Stati membri dell'Unione Europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Il regime fiscale descritto nel presente paragrafo ("Trattamento ai fini delle imposte dirette degli interessi e degli altri proventi delle Obbligazioni") concerne esclusivamente la disciplina applicabile: (i) agli interessi ed altri proventi delle Obbligazioni in quanto negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione ExtraMOT o altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione ricompreso nella definizione di cui all'articolo 1 del Decreto 239; (ii) al relativo Obbligazionista che, avendo titolo secondo le leggi ed i regolamenti applicabili, acquista, detiene e/o vende le Obbligazioni in quanto negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione ExtraMOT o altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione ricompreso nella definizione di cui all'articolo 1 del Decreto 239.

A norma del Decreto 239, i pagamenti di interessi e degli altri proventi (ivi inclusa la differenza fra il prezzo di emissione e quello di rimborso) derivanti dalle Obbligazioni:

- (i) sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi applicata con l'aliquota del 26% e assolta a titolo definitivo, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono: (i) persone fisiche residenti ai fini fiscali in Italia; (ii) società di persone residenti ai fini fiscali in Italia che non esercitano attività commerciali; (iii) enti pubblici e privati residenti in Italia ai fini fiscali e diversi dalle società, che non hanno



per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale; (iv) soggetti esenti dall'imposta sul reddito delle società e sono residenti in Italia ai fini fiscali.

In tali ipotesi, gli interessi e gli altri proventi derivanti dalle Obbligazioni non concorrono a formare la base imponibile ai fini delle imposte sui redditi delle summenzionate persone fisiche, società ed enti.

L'imposta sostitutiva è applicata dalle banche, dalle società di intermediazione mobiliare (SIM), dalle società fiduciarie e dagli altri soggetti indicati in appositi decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze;

- (ii) sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi applicata con l'aliquota del 26% e assolta a titolo d'acconto, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono persone fisiche residenti in Italia ai fini fiscali o enti pubblici e privati residenti in Italia ai fini fiscali, diversi dalle società, che detengano le Obbligazioni nell'esercizio di una attività commerciale. In tale caso, gli interessi ed altri proventi concorrono a formare il reddito d'impresa del percipiente e l'imposta sostitutiva può essere scomputata dall'imposta complessiva dovuta dallo stesso sul proprio reddito imponibile;
- (iii) non sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono: (i) società di capitali residenti in Italia, società di persone che svolgono attività commerciale o stabili organizzazioni in Italia di società non residenti in relazione alle quali le Obbligazioni siano effettivamente connesse; (ii) fondi mobiliari italiani, SICAV, fondi pensione residenti in Italia di cui al D. Lgs. n. 124 del 21 aprile 1993, come successivamente modificato dal D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 e i fondi immobiliari italiani costituiti secondo l'art. 37 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e l'art. 14-bis della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994; (iii) persone fisiche residenti in Italia che hanno affidato la gestione dei loro investimenti, incluso le Obbligazioni, a un intermediario finanziario italiano ed hanno optato per l'applicazione del c.d. regime del risparmio gestito in conformità all'art. 7 del D. Lgs. n. 461 del 21 novembre 1997 (ai fini della presente sezione, il "Risparmio Gestito");
- (iv) non sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono soggetti non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse, a condizione che:
  - (a) questi ultimi (i) siano residenti in un paese che consente un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, essendo iscritto nella lista di cui al Decreto Ministeriale che deve essere pubblicato ai sensi dell'art. 168-bis del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 e, sino all'entrata in vigore del detto nuovo Decreto, nella lista di cui al Decreto Ministeriale 4 settembre 1996, come successivamente modificato, ovvero, in caso di investitori istituzionali ancorché privi di soggettività tributaria, a condizione che essi siano costituiti in uno dei predetti paesi, (ii) siano enti ed organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, o (iii) banche centrali straniere o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali di uno stato straniero; e
  - (b) le Obbligazioni siano depositate direttamente o indirettamente presso: (i) una banca o una SIM residente in Italia; (ii) una stabile organizzazione in Italia di una banca o di una SIM non residente che intrattengono rapporti diretti in via telematica con il Ministero dell'Economia e delle Finanze; o (iii) presso un ente o una società non residenti che aderiscono a sistemi di amministrazione accentrata dei titoli e intrattengono rapporti diretti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze; e
  - (c) per quanto concerne i soggetti indicati alla precedente lettera (a)(i), le banche o gli agenti di cambio menzionati alla precedente lettera (b) ricevano una

autocertificazione dell'effettivo beneficiario degli interessi che attesti che il beneficiario economico è residente in uno dei predetti paesi. L'autocertificazione deve essere predisposta in conformità con il modello approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (Decreto Ministeriale del 12 dicembre 2001, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 287 della G.U. n. 301 del 29 dicembre 2001) e successivi aggiornamenti ed è valido fino a revoca da parte dell'investitore. L'autocertificazione non deve essere presentata qualora una dichiarazione equivalente (incluso il modello N. 116/TMP) è già stata presentata al medesimo intermediario; in caso di investitori istituzionali privi di soggettività tributaria, l'investitore istituzionale sarà considerato essere il beneficiario effettivo e l'autocertificazione rilevante sarà resa dal relativo organo di gestione; e

- (d) le banche o gli agenti di cambio menzionati alle lettere (b) e (c) che precedono ricevano tutte le informazioni necessarie ad identificare il soggetto non residente beneficiario effettivo delle Obbligazioni e tutte le informazioni necessarie al fine di determinare l'ammontare degli interessi che il detto beneficiario economico sia legittimato a ricevere.

Qualora le condizioni sopra indicate alle lettere (a), (b), (c) e (d) del punto (iv) non sono soddisfatte, il sottoscrittore delle Obbligazioni non residente in Italia è soggetto all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi applicata con l'aliquota del 26% sugli interessi ed altri proventi derivanti dalle Obbligazioni. In quest'ultimo caso, l'imposta sostitutiva può essere applicata in misura ridotta in virtù delle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni, se applicabili.

Le persone fisiche residenti in Italia che detengono le Obbligazioni non in regime di impresa e che hanno optato per il regime del Risparmio Gestito sono soggetti a un'imposta sostitutiva applicata con l'aliquota del 26% sul risultato maturato della gestione alla fine di ciascun esercizio (detto risultato includerà anche gli interessi e gli altri proventi maturati sulle Obbligazioni). L'imposta sostitutiva sul risultato maturato della gestione è applicata nell'interesse del contribuente da parte dell'intermediario autorizzato.

Gli interessi e gli altri proventi delle Obbligazioni, detenuti da società di capitali italiane, società di persone che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di una attività commerciale, imprenditori individuali, enti pubblici e privati diversi dalle società che detengono le Obbligazioni in connessione con la propria attività commerciale nonché da stabili organizzazioni in Italia di società non residenti in relazione alle quali le Obbligazioni sono effettivamente connesse, concorrono a formare la base imponibile: (i) dell'imposta sul reddito delle società (IRES); o (ii) dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), oltre a quella delle addizionali in quanto applicabili; in presenza di determinati requisiti, i predetti interessi concorrono a formare anche la base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Gli interessi e gli altri proventi delle Obbligazioni percepiti dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio (O.I.C.R.) e da quelli con sede in Lussemburgo, già autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato, di cui all'articolo 11-bis del Decreto Legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito dalla Legge n. 649 del 25 novembre 1983 (c.d. "Fondi Lussemburghesi Storici") non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva. Il Decreto Legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito dalla Legge n. 10 del 26 febbraio 2011, ha introdotto rilevanti modifiche al regime tributario dei fondi comuni di investimento italiani e dei Fondi Lussemburghesi Storici, abrogando il regime di tassazione sul risultato maturato della gestione del fondo ed introducendo la tassazione in capo ai partecipanti, nella misura del 26%, al momento della percezione dei proventi derivanti dalla partecipazione ai predetti fondi e su quelli



realizzati in sede di riscatto, liquidazione o cessione delle quote. Tale disciplina è applicabile ai fondi comuni di investimento mobiliare di diritto italiano già disciplinati dall'articolo 9 della L. 23 marzo 1983, n. 77, alle società di investimento a capitale variabile (SICAV) di cui all'articolo 14 del D.Lgs. 25 gennaio 1992, n. 84 e ai fondi comuni di investimento mobiliare chiusi di cui all'articolo 11 della L. 14 agosto 1993, n. 344 (ai fini della presente sezione, i "Fondi").

I fondi pensione italiani sono soggetti a una imposta sostitutiva del 20% sul risultato della gestione.

#### **11.2 Trattamento ai fini delle imposte dirette delle plusvalenze realizzate sulle Obbligazioni**

L'eventuale plusvalenza realizzata in caso di cessione ovvero rimborso delle Obbligazioni concorre alla determinazione del reddito d'impresa rilevante ai fini delle imposte sui redditi (e, in alcune circostanze, anche della base imponibile IRAP) ed è, pertanto, assoggettata a tassazione in Italia secondo le regole ordinarie, se il relativo Obbligazionista è:

- (a) una società commerciale italiana;
- (b) un ente commerciale italiano;
- (c) una stabile organizzazione in Italia di soggetti non residenti alla quale le Obbligazioni sono effettivamente connesse; o
- (d) una persona fisica residente in Italia che esercita un'attività commerciale alla quale le Obbligazioni sono effettivamente connesse.

In conformità al Decreto Legislativo n. 461 del 21 Novembre 1997, qualora l'Obbligazionista sia una persona fisica che non detiene le Obbligazioni in regime d'impresa, la plusvalenza realizzata dalla cessione ovvero dal rimborso delle Obbligazioni è soggetta ad una imposta sostitutiva applicata con l'aliquota del 26%. Secondo il c.d. regime della dichiarazione, che è il regime ordinario applicabile in Italia alle plusvalenze realizzate dalle persone fisiche ivi residenti che detengono le Obbligazioni non in regime d'impresa, l'imposta sostitutiva è applicata cumulativamente sulle plusvalenze realizzate nel corso dell'esercizio, al netto delle relative minusvalenze, dal relativo Obbligazionista che detiene le Obbligazioni non in regime d'impresa. Le plusvalenze realizzate, al netto delle relative minusvalenze, devono essere distintamente indicate nella dichiarazione annuale dei redditi del relativo Obbligazionista. L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta dal relativo Obbligazionista mediante versamento diretto. Se l'ammontare complessivo delle minusvalenze è superiore all'ammontare complessivo delle plusvalenze, l'eccedenza può essere portata in deduzione, fino a concorrenza, dalle plusvalenze dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto.

In alternativa al regime ordinario della dichiarazione, le persone fisiche italiane che detengono le Obbligazioni non in regime d'impresa possono optare per l'assoggettamento a imposta sostitutiva di ciascuna plusvalenza realizzata in occasione di ciascuna operazione di cessione o rimborso (c.d. "regime del risparmio amministrato"). La tassazione separata di ciascuna plusvalenza secondo il regime del risparmio amministrato è consentita a condizione che: (i) le Obbligazioni siano depositate presso banche italiane, società di intermediazione mobiliare (SIM) o altri intermediari finanziari autorizzati; e (ii) il sottoscrittore opti per il regime del risparmio amministrato con una comunicazione scritta. L'intermediario finanziario, sulla base delle informazioni comunicate dal contribuente, applica l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate in occasione di ciascuna operazione di vendita o rimborso delle Obbligazioni, al netto delle minusvalenze o perdite realizzate, trattenendo l'imposta sostitutiva dovuta dai proventi realizzati e spettanti al relativo Obbligazionista. Secondo il regime del risparmio amministrato, qualora siano realizzate minusvalenze, perdite o differenziali negativi, gli importi delle predette minusvalenze, perdite o differenziali negativi sono computati in deduzione, fino a loro concorrenza, dall'importo delle plusvalenze, differenziali positivi o proventi realizzati nelle successive operazioni poste in essere nell'ambito del medesimo rapporto, nello stesso periodo d'imposta e nei successivi, ma non

oltre il quarto. Il contribuente non è tenuto ad esporre nella propria dichiarazione annuale dei redditi le plusvalenze realizzate.

Le plusvalenze realizzate dalle persone fisiche residenti in Italia che detengono le Obbligazioni non in regime di impresa e che hanno optato per il regime del c.d. Risparmio Gestito concorreranno a formare il risultato della gestione che sarà assoggettato a imposta sostitutiva, anche se non realizzato, al termine di ciascun esercizio. Se in un anno il risultato della gestione è negativo, il corrispondente importo è computato in diminuzione del risultato della gestione dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto per l'intero importo che trova capienza in essi. L'imposta sostitutiva sul risultato maturato della gestione è applicata nell'interesse del contribuente da parte dell'intermediario autorizzato. Il contribuente non è tenuto ad esporre nella propria dichiarazione annuale dei redditi le plusvalenze realizzate.

Qualora il relativo Obbligazionista sia un Fondo, come sopra definito, le plusvalenze realizzate saranno incluse nel risultato di gestione del Fondo maturato alla fine di ciascun esercizio. Il Fondo non è soggetto ad alcuna tassazione sul predetto risultato, bensì l'imposta sostitutiva è dovuta con l'aliquota massima del 26% in occasione delle distribuzioni fatte in favore dei sottoscrittori delle quote del Fondo.

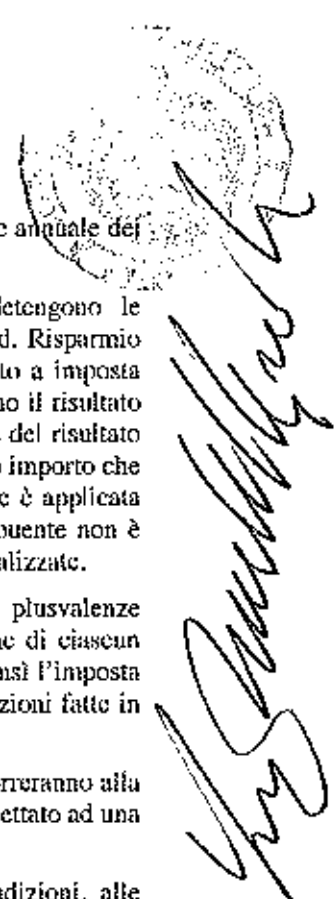
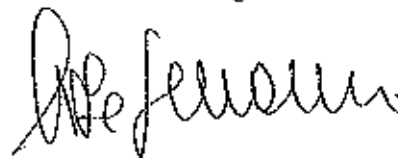
Le plusvalenze realizzate da sottoscrittori che sono fondi pensione italiani concorreranno alla determinazione del risultato complessivo della gestione che, a sua volta, è assoggettato ad una imposta sostitutiva nella misura del 20%.

L'imposta sostitutiva del 26% è applicabile, in presenza di determinate condizioni, alle plusvalenze realizzate dalla cessione o dal rimborso delle Obbligazioni da parte di persone fisiche o giuridiche non residenti in Italia e prive di stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse, se le Obbligazioni sono detenute in Italia.

Nonostante, secondo il disposto dell'art. 23 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, le plusvalenze realizzate da soggetti non residenti in Italia e privi di stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse non sono soggette a tassazione in Italia a condizione che le Obbligazioni siano considerate "negoziare in mercati regolamentati" ai sensi dell'articolo 23, comma 1) lett. f) n. 2), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nonostante siano detenute in Italia. L'esenzione si applica a condizione che l'investitore non residente presenti una autocertificazione all'intermediario autorizzato nella quale dichiara di non essere residente in Italia ai fini fiscali.

In ogni caso, i soggetti non residenti in Italia e beneficiari effettivi delle Obbligazioni, privi di stabile organizzazione in Italia alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse, non sono soggetti a imposta sostitutiva in Italia sulle plusvalenze realizzate per effetto della cessione o del rimborso delle Obbligazioni, a condizione che siano residenti in un paese che consente un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, essendo inserito nella lista di cui al Decreto Ministeriale che deve essere pubblicato ai sensi dell'art. 168-bis del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 e, sino all'entrata in vigore del detto nuovo Decreto, nella lista di cui al Decreto Ministeriale 4 settembre 1996, come successivamente modificato, ovvero, in caso di investitori istituzionali ancorché privi di soggettività tributaria, a condizione che essi siano costituiti in uno dei predetti paesi (articolo 5, comma 5, lettera a) del Decreto Legislativo n. 461 del 21 Novembre 1997); in tale caso, se i sottoscrittori non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse, hanno optato per il regime del risparmio amministrato o per il regime del Risparmio Gestito, la non applicazione della imposta sostitutiva dipende dalla presentazione di una autocertificazione all'intermediario finanziario autorizzato che attesti il rispetto dei requisiti di cui sopra.

Infine e indipendentemente dalle previsioni di cui sopra, non saranno soggetti a imposta sostitutiva in Italia su ciascuna plusvalenza realizzata le persone fisiche o giuridiche non residenti in Italia e prive di una stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse che possono beneficiare del regime di una





convenzione internazionale contro le doppie imposizioni stipulata con la Repubblica Italiana, a condizione che le plusvalenze realizzate per effetto della cessione o del rimborso delle Obbligazioni siano soggette a tassazione esclusivamente nel paese di residenza del percettore; in questo caso se i sottoscrittori non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia alla quale le Obbligazioni siano effettivamente connesse, hanno optato per il regime del risparmio amministrato o per il regime del Risparmio Gestito, la non applicazione della imposta sostitutiva dipende dalla presentazione all'intermediario finanziario autorizzato di appropriata documentazione che includa anche una dichiarazione emessa dalla competente autorità fiscale del paese di residenza del soggetto non residente.

### **11.3 Imposta sulle donazioni e successioni**

L'imposta sulle donazioni e successioni, abrogata una prima volta dalla Legge n. 383 del 18 ottobre 2001 in relazione alle donazioni fatte o alle successioni aperte a partire dal 25 ottobre 2001, è stata successivamente reintrodotta dal Decreto Legge n. 262 del 3 ottobre 2006, convertito in Legge con modifiche dalla Legge n. 286 del 24 novembre 2006, entrava in vigore il 29 novembre 2006 e veniva successivamente modificata dalla Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, con effetto a partire dal 1 gennaio 2007.

Per effetto delle predette modifiche, il trasferimento a causa di morte delle Obbligazioni è attualmente soggetto ad una imposta sulle successioni del seguente tenore:

- (i) se il trasferimento avviene a favore del coniuge, di un discendente o ascendente diretto è dovuta una imposta del 4% sul valore dei titoli trasferiti, con una franchigia di Euro 1 milione per ciascun beneficiario;
- (ii) se il trasferimento avviene a favore di un fratello o di una sorella è dovuta una imposta del 6% sul valore dei titoli trasferiti con una franchigia di Euro 100.000,00 per ciascun beneficiario;
- (iii) se il trasferimento avviene a favore di parenti sino al quarto grado, affini in linea retta e affini in linea collaterale sino al terzo grado è dovuta un'imposta del 6% sull'intero valore dei titoli trasferiti a ciascun beneficiario;
- (iv) in ogni altro caso è dovuta un'imposta dell'8% sull'intero valore dei titoli trasferiti a ciascun beneficiario.

Il trasferimento delle Obbligazioni per effetto di donazione è soggetto ad un'imposta sulle donazioni con le stesse aliquote e le stesse franchigie previste in materia di imposta sulle successioni.

### **11.4 Direttiva UE in materia di tassazione dei redditi da risparmio**

Il 3 giugno 2003 il Consiglio dell'Unione Europea ha adottato la Direttiva 2003/48/CE in materia di tassazione dei redditi da risparmio, in base alla quale ciascun Stato Membro è tenuto, a partire dal 1° luglio 2005, a fornire alle autorità fiscali degli altri Stati Membri i dettagli dei pagamenti di interessi (o di redditi ad essi assimilabili) effettuati da soggetti stabiliti all'interno del proprio territorio e qualificabili come agenti di pagamento ai sensi della suddetta Direttiva, nei confronti di persone fisiche residenti in un altro Stato Membro, ad eccezione, per un periodo transitorio, del Lussemburgo e dell'Austria che sono invece tenuti (a meno che durante detto periodo non decidano diversamente) ad assoggettare a ritenuta i detti pagamenti di interessi (la fine del periodo transitorio dipenderà dalla eventuale conclusione di accordi in materia di scambio di informazioni a fini fiscali con Paesi Terzi). Un certo numero di paesi e territori non appartenenti all'Unione Europea, tra cui la Svizzera, hanno adottato misure analoghe.

Lussemburgo e Austria possono decidere di introdurre lo scambio automatico di informazioni durante il periodo transitorio e, in tal caso, non saranno più tenuti ad assoggettare a ritenuta i pagamenti di interessi. Sulla base delle informazioni disponibili, il Lussemburgo ha annunciato l'intenzione di abolire la predetta ritenuta decidendo di attuare lo scambio

automatico di informazioni a decorrere dal 1° gennaio 2015. Il 24 marzo 2014, il Consiglio dell'Unione Europea ha adottato la Direttiva 2014/48/UE che modifica la Direttiva 2003/48/CE. Gli Stati Membri sono tenuti ad adottare e pubblicare, entro il 1 gennaio 2016, le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative per conformarsi alle modifiche della Direttiva.

La Direttiva del Consiglio è stata recepita in Italia dal Decreto Legislativo n. 84 del 18 aprile 2005. Ai sensi di tale decreto legislativo, gli agenti di pagamento italiani (banche, SIM, SGR, società finanziarie e società fiduciarie residenti in Italia ai fini fiscali, stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti, nonché qualsiasi altro soggetto residente in Italia ai fini fiscali che paga interessi per ragioni professionali o commerciali) devono comunicare alle autorità fiscali italiane i dettagli dei pagamenti di interessi effettuati a partire dal 1° luglio 2005 in favore di persone fisiche che siano beneficiari effettivi di detti interessi e siano residenti, ai fini fiscali, in un altro Stato Membro dell'Unione Europea. Tali informazioni sono trasmesse dalle autorità fiscali italiane alle competenti autorità fiscali dello Stato di residenza del beneficiario effettivo entro la data del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel corso del quale è avvenuto il pagamento.

I potenziali investitori residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea dovrebbero consultare i propri consulenti fiscali in merito alle conseguenze fiscali derivanti dalla applicazione della menzionata Direttiva.

#### 11.5 Imposta di bollo

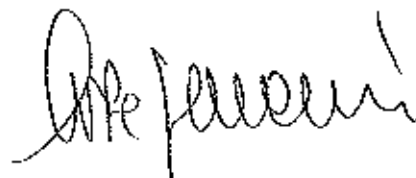
L'art. 13 comma 2-ter, della Parte I della Tariffa allegata al D.P.R. n. 642 del 26 ottobre 1972 (*"Imposta di Bollo sulle Comunicazioni alla Clientela"*), come modificato dal Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito nella Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, e dalla Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 ha introdotto un'imposta di bollo sul valore dei prodotti e strumenti finanziari oggetto di comunicazioni alla clientela a partire dal 1 gennaio 2012. La comunicazione relativa ai prodotti e strumenti finanziari si considera in ogni caso inviata almeno una volta nel corso dell'anno anche quando non sussiste un obbligo di invio o di redazione. L'imposta è attualmente dovuta nella misura dello 0,2% annuo (in ogni caso solo per i soggetti diversi dalle persone fisiche la misura massima annuale è di 14.000 euro).

Tale imposta trova applicazione sugli strumenti finanziari – quali le Obbligazioni – detenuti per il tramite di un intermediario finanziario che esercita l'attività sul territorio italiano.

La base imponibile rilevante è determinata al termine del periodo rendicontato, come risultante dalle comunicazioni periodiche relative al rapporto intrattenuto.

Il Decreto Ministeriale 24 maggio 2012 ha dettato le disposizioni di attuazione della relativa disciplina sulla Imposta di Bollo sulle Comunicazioni alla Clientela.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 48/E del 21 dicembre 2012, ha precisato che non sono soggetti alla Imposta di Bollo sulle Comunicazioni alla Clientela i rendiconti e le comunicazioni che gli enti gestori inviano a soggetti diversi dai propri clienti. Per la nozione di cliente, come precisato dal DM 24 maggio 2012, occorre fare riferimento al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia 20 giugno 2012. In applicazione di tale Provvedimento, l'Agenzia delle Entrate ha concluso che non rientrano nella definizione di cliente i seguenti soggetti *"banche, società finanziarie; istituti di moneta elettronica (IMEL); imprese di assicurazione; imprese di investimento; organismi di investimento collettivo del risparmio (fondi comuni di investimento e SICAV); società di gestione del risparmio (SGR); società di gestione accentrata di strumenti finanziari; fondi pensione; Poste Italiane s.p.a.; Cassa Depositi e Prestiti e ogni altro soggetto che svolge attività di intermediazione finanziaria, società appartenenti al medesimo gruppo bancario dell'intermediario; società che controllano l'intermediario, che sono da questo controllate ovvero che sono sottoposte a comune controllo"*.



## 12. RESTRIZIONI ALLA CIRCOLAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione firmato in prossimità della Data di Emissione, il relativo Sottoscrittore si è impegnato a sottoscrivere il 100% (cento per cento) dell'importo nominale delle relative Obbligazioni ed a corrispondere, al verificarsi di determinate condizioni sospensive ivi previste, il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni.

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione, l'Emittente ed il relativo Sottoscrittore hanno dichiarato che:

- (a) nessuna azione è stata né sarà presa in relazione alle Obbligazioni da essi, dai loro affiliati o da qualsiasi altra persona che agisca per loro conto, che permetta un'offerta al pubblico di prodotti finanziari in Italia o all'estero, se non in conformità con la relativa normativa sugli strumenti finanziari, fiscali e le altre leggi e regolamenti applicabili. Offerte individuali delle Obbligazioni o la cessione delle stesse in Italia o all'estero possono essere effettuate solo in conformità con la relativa normativa sugli strumenti finanziari, fiscali e le altre leggi e regolamenti tempo per tempo applicabili;
- (b) di non aver promosso alcuna offerta pubblica delle Obbligazioni presso la CONSOB per ottenere dalla stessa l'approvazione di un documento di offerta in Italia;
- (c) di non aver promosso alcuna offerta delle Obbligazioni negli Stati Uniti d'America, in Canada, in Australia, in Giappone, né in alcun altro Paese in cui il Collocamento non sia consentito dalle competenti autorità (i "Paesi Esclusi"); le Obbligazioni non saranno pertanto registrate ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 (come successivamente modificato), né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore in Canada, Australia, Giappone o in qualunque altro dei Paesi Esclusi;
- (d) di non aver offerto, venduto o collocato, e hanno concordato che non offriranno, venderanno o collegheranno, e non hanno circolato e non faranno circolare e non hanno reso e non renderanno disponibile in Italia o all'estero le Obbligazioni né qualsiasi altro materiale di offerta relativo alle Obbligazioni se non a Investitori Professionali (come definiti nel paragrafo 1 (*Definizioni*) del presente Documento di Ammissione) e in conformità con le leggi ed i regolamenti vigenti in Italia o nel relativo paese in cui è svolta l'offerta;
- (e) qualunque offerta, vendita o collocamento delle Obbligazioni in Italia o all'estero è stata e sarà effettuata solo da banche, imprese di investimento o società finanziarie autorizzate a svolgere tali attività in Italia ai sensi del Decreto legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, e successive modifiche, del TUF, del regolamento CONSOB n. 16190 del 29 ottobre 2007, ed ai sensi di ogni altra legge o regolamento applicabili, ovvero da soggetti autorizzati a tal fine dalla relativa normativa applicabile all'estero, e nel rispetto di ogni altro requisito di comunicazione o limitazione che possa essere imposto dalla CONSOB, dalla Banca d'Italia o da altra Autorità competente in Italia e all'estero;
- (f) la successiva circolazione delle Obbligazioni in Italia e all'estero sarà riservata ai soli Investitori Professionali, e, pertanto, le Obbligazioni non potranno essere oggetto di offerta al pubblico così come definita dal TUF e dai relativi regolamenti attuativi CONSOB tempo per tempo vigenti

In relazione alla successiva circolazione delle Obbligazioni in Italia, l'articolo 100-bis del TUF richiede anche il rispetto sul mercato secondario delle regole dell'offerta al pubblico e degli obblighi informativi stabiliti nel TUF e dei relativi regolamenti CONSOB di attuazione, a meno che la circolazione successiva di cui sopra sia esente da tali norme e requisiti ai sensi del TUF e dei relativi regolamenti CONSOB di attuazione.

\*\*\*

ALLEGATO I

Bilancio dell'Emittente relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e relativa certificazione

*Roberto Ferraro*



*Roberto Ferraro*

## ALLEGATO II

**Bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e relativa certificazione**

ALLEGATO III

Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014 *unaudited* del Gruppo approvata dal consiglio di amministrazione



A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Ferrero".



A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Sacchi", written vertically. Above the signature is a circular stamp, likely a corporate seal or official stamp, which is partially obscured and difficult to read.





**RELAZIONE GIURATA DI STIMA  
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI  
ALL'ART. 2343 TER DEL CODICE CIVILE**

**per operazione di scissione parziale proporzionale  
ex articolo 2506 ter comma 2 codice civile  
del ramo di azienda appartenente alla società**

**FERRARINI S.p.A. a socio unico**

con sede in Bologna (BO), Via Bellombra 1/4 A  
codice fiscale ed iscrizione al Registro  
delle Imprese di Bologna n. 00860480375  
iscritta al n. 229462 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bologna  
capitale sociale € 25.000.000,00 i.v.







## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. DATA DI RIFERIMENTO.....	4
3. LA SOCIETA'.....	5
4. OGGETTO SOCIALE.....	5
5. CENNI SULLA SOCIETA'.....	6
6. DOCUMENTAZIONE.....	8
7. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	9
8. SINTESI DEI DATI DI BILANCIO.....	9
9. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE.....	10
10. CONCLUSIONI.....	16

*Handwritten signature*



## **ALLEGATI**

**ALLEGATO 1: PERIZIA DI STIMA ASSET MATERIALI AL 31.10.2015**

**ALLEGATO 2: ELENCO PERSONALE TFR**



*Handwritten signature*





**Valutazione ex articolo 2343 ter del c.c. del capitale economico**

**del ramo d'azienda della società**

**FERRARINI S.p.A.**

Il sottoscritto Dott. Marco Andreoletti, nato a Torino (TO), il 14/09/1968, iscritto al nuovo albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Circostrizione di Irea-Pinerolo-Forino, matricola n. 1913 e al Registro Revisori Contabili, matricola n. 109497, domiciliato, ai fini della presente perizia, presso la Praxi S.p.A. con sede legale ed amministrativa in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 3, codice fiscale 01132750017, essendo stato nominato, in qualità di dipendente della Praxi S.p.A., dalla società FERRARINI S.p.A., quale esperto per accertare il valore economico del ramo d'azienda "industriale" della società FERRARINI S.p.A.,

espone quanto in appresso.

**1. PREMESSA**

L'incarico ha per scopo l'individuazione, la descrizione e la valutazione del ramo d'Azienda esercente l'attività tipicamente industriale appartenente alla società FERRARINI S.p.A., finalizzato a supportare l'operazione di scissione parziale proporzionale del ramo stesso in una società beneficiaria.

L'articolo 2506 ter comma 2 prevede che *"quando la scissione si realizza mediante aumento di capitale con conferimento di beni in natura o di crediti, la relazione dell'organo amministrativo menziona, ove prevista, l'elaborazione della relazione di cui all'articolo 2343 e il registro delle imprese presso il quale tale relazione è depositata"*.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2343, comma 1, del Codice Civile, *"chi conferisce beni in natura o crediti deve presentare la relazione giurata di un esperto designato dal tribunale nel cui circondario ha sede la società, contenente la descrizione dei beni o dei crediti conferiti, l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo e i criteri di valutazione seguiti. La relazione deve essere allegata all'atto costitutivo"*.

Inoltre, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2343 ter, comma 2, del Codice Civile, *"nel caso di conferimento di valori mobiliari ovvero di strumenti del mercato monetario non è"*

1950



1950

1950

1950

1950



*richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, se il valore ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo è pari o inferiore al prezzo medio ponderato al quale sono stati negoziati su uno o più mercati regolamentati nei sei mesi precedenti il conferimento.*

*Fuori dai casi in cui è applicabile il primo comma, non è altresì richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, qualora il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni in natura o crediti conferiti sia pari o inferiore [...] b) al valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento, a condizione che essa provenga da un esperto indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società' e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società' medesima, dotato di adeguata e comprovata professionalità".*

**2. DATA DI RIFERIMENTO**

La data di riferimento della presente perizia di stima è il

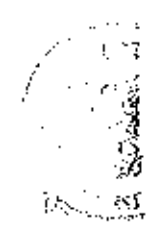
**31 ottobre 2015.**

Al fine di determinare il valore del Ramo d'Azienda oggetto di scissione il sottoscritto estimatore si è basato, pertanto, sulla situazione patrimoniale al 31 ottobre 2015 redatta dal Cda della società scissa.

Oggetto dell'operazione di scissione è il ramo d'azienda esercente l'attività industriale della Ferrarini S.p.A. e i relativi elementi patrimoniali ed i rapporti giuridici, attivi e passivi, esistenti alla data di efficacia dell'operazione; l'organo amministrativo della società scissa ha, infatti, identificato i beni che saranno oggetto di scissione (quali ad es. gli stabilimenti produttivi, le attrezzature ed impianti, le partecipazioni possedute, etc), che verranno analiticamente indicati nel prosieguo della presente relazione.

Le eventuali variazioni positive o negative del valore di quanto oggetto di scissione risultanti tra la data di riferimento della relazione di stima e la data di efficacia dell'operazione di scissione, comporteranno l'insorgere di una posta finanziaria (credito/debito avente segno opposto) di importo corrispondente alla variazione netta medesima e saranno oggetto di regolazione finanziaria tra la società scissa e la società beneficiaria.





### 3. LA SOCIETA'

La società FERRARINI S.p.A. (di seguito anche FERRARINI), con sede legale in Bologna (BO), Via Bellombra 1/4 A, codice fiscale, iscrizione al Registro imprese di Bologna n. 00860480375 e partita IVA n. 00860480375, ha un capitale sociale Euro 25.000.000, sottoscritto e versato, alla data di redazione della presente perizia, dal socio unico ELLE EFFE S.A.

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, composto da:

- Ferrarini Lisa, Presidente
- Ferrarini Luca, Amministratore Delegato
- Ferrarini Lucio, Consigliere
- Ferrarini Maria Lucia, Consigliere
- Ferrarini Lia, Consigliere
- Botti Lina, Consigliere

La società ha nominato un Collegio Sindacale, composto da:

- Foschi Massimo, Presidente del Collegio
- Stradi Massimiliano, Sindaco Effettivo
- Ferrari Patrizia, Sindaco Effettivo
- Del Rio Milena, Sindaco Supplente
- Rovani Debora, Sindaco Supplente

La revisione legale dei conti è stata affidata alla società BDO Italia S.p.a.

### 4. OGGETTO SOCIALE

La società, a norma di statuto, ha per oggetto la seguente attività:

- l'attività industriale sia in proprio che per conto terzi per la produzione lavorazione, stagionatura e commercio di carni insaccate o comunque preparate e di alimentari in genere;
- il commercio delle carni di ogni specie, di alimentari in genere sia all'ingrosso che al dettaglio e la assunzione di mandati di vendita, agenzia e rappresentanza di imprese operanti nello stesso settore;
- lo stoccaggio delle carni fresche e conservate, dei prodotti semiavorati e finiti, dei prosciutti, dei salami e degli insaccati in genere, anche presso terzi;
- l'autotrasporto merci conto terzi e spedizioni, l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, l'amministrazione e la gestione di beni immobili;





- la gestione di aziende agricole in genere, di proprietà o prese in affitto, nonché le attività connesse e così, l'altro, potrà:

- trasformare il latte prodotto dalle proprie vacche, o acquistato da terzi, in burro, formaggio parmigiano reggiano, in altri latticini e sottoprodotti;
- stagionare e porzionare, anche per conto di terzi, il parmigiano reggiano;
- fondere il burro, il formaggio fresco e stagionato, i latticini e i sottoprodotti ottenuti;
- attuare la pigiatura e la vinificazione delle uve prodotte nei propri vigneti, o acquistati da terzi, per ottenere vini genuini, di pregio e caratteristici della zona;
- acquistare e/o attuare la lavorazione di altri prodotti vitivinicoli quali mosti, vini e distillati;
- vendere, sia sfusi che confezionati, vini e sottoprodotti ottenuti dalla vinificazione;
- svolgere le attività agrituristiche di cui alla legge 5 dicembre 1985 n. 730.

#### 5. CENNI SULLA SOCIETA'

La società FERRARINI S.p.A. è tra le più importanti realtà del panorama agroalimentare in Italia, nella produzione e commercializzazione di salumi e formaggi.

La specializzazione del Gruppo parte dal Prosciutto Cotto dove si posiziona come leader a livello nazionale a cui si affiancano le produzioni di Prosciutto Crudo di Parma e Culatello con Cotenna.

La produzione del Parmigiano Reggiano DOP vanta il presidio da parte di Ferrarini dell'intera filiera - il foraggio, le bovine da latte, la lavorazione e la stagionatura - oltre che importanti riconoscimenti (prima azienda certificata del comprensorio del Parmigiano Reggiano). L'azienda opera a livello internazionale con una posizione di leadership in Asia, ed una forte presenza nei mercati Europei e negli Stati Uniti.

Ferrarini ha recentemente ottenuto da Cerved un rating *investment grade* A3.1, che la posiziona tra le imprese più solide e competitive del settore agroalimentare, attiva in particolare nel segmento dei salumi e dei formaggi.

Il Gruppo, che ha chiuso il 2014 con un fatturato consolidato superiore a Euro 254 milioni ed un margine operativo lordo superiore a 21 milioni di Euro, ha redatto un piano industriale che prevede il consolidamento dell'attività in Italia e nei mercati esteri, in particolare in quello asiatico, puntando al 2018 con un target di 280 milioni di Euro di fatturato e marginalità in crescita.

Di seguito una breve cronistoria delle principali date lungo la storia della società:







- 1956: Lauro Ferrarini avvia la produzione industriale di prosciutto cotto nella villa di Rivaltella (RE);
- 1979: nello stabilimento EFFE di Lesignano de' Bagni (Parma) inizia la produzione di Prosciutto di Parma;
- 1989: con la costruzione dello stabilimento EFFE2 (Lesignano de' Bagni, Parma) viene incrementata la produzione di prosciutti stagionati;
- 1998: entra in funzione la piattaforma distributiva del Gruppo;
- 2000: il Gruppo Ferrarini acquisisce dalla Nestlé l'azienda Vismara, fondata nel 1898 a Casatenovo (Lecco), nel cuore della Brianza, da Francesco Vismara;
- 2003: ampliamento del complesso produttivo di Lesignano de' Bagni (Parma) con la costruzione dello stabilimento EFFE3, dedicato alla linea affettati;
- 2012: diviene operativo il nuovo stabilimento di produzione Vismara tecnologicamente all'avanguardia, a pochi km dalla storica sede di Casatenovo (Lecco).

La società svolge la propria attività presso i seguenti stabilimenti:

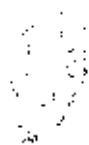
- **Rivaltella (Reggio Emilia)** Stabilimento Produzione Prosciutti Colli e Piattaforma logistica;
- **Langhirano (Parma)** Stabilimenti Produzione Prosciutti Crudi stagionati/Parma/Esteri e Affettati e Stabilimento Disosso;
- **Puianello e Castelnuovo Monti (Reggio Emilia)** Caseificio Matricola n°106 e n°110;
- **Reggio Emilia 8 Allevamenti** Produzione Latte;
- **Viano (Reggio Emilia)** Vigneti e Centro di pigiatura;
- **Rivalta (Reggio Emilia)** Acetaia Produzione Aceto Balsamico Tradizionale di Reggio Emilia e Aceto Balsamico di Modena;
- **Casatenovo (Lecco)** Stabilimento Produzione Salumi: Mortadelle/Salami/Affettati.

Di seguito si riportano le sedi estere della società:

- FERRARINI JAPAN - Tokyo
- FERRARINI PACIFIC - Hong Kong
- FERRARINI USA - Los Angeles
- FERRARINI SUISSE - Chiasso

*Handwritten signature or scribble on the right side of the page.*

*Handwritten signature at the bottom right of the page.*





- FERRARINI ESPANA - Madrid
- FERRARINI Spzoo - Varsavia
- FERRARINI UNGHERIA - Budapest

## 6. DOCUMENTAZIONE

Al fine di determinare il valore del capitale economico del ramo d'azienda della società FERRARINI S.p.A., il sottoscritto valutatore si è basato sulla seguente documentazione:

- statuto della società;
- visura camerale della società;
- delibera del Cda della società del 25 gennaio 2016 per l'approvazione della situazione al 31.10.2015;
- situazione patrimoniale al 31.10.2015 del ramo d'azienda oggetto di scissione;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014;
- libro cespiti al 31.10.2015;
- altra documentazione (anche contabile) di supporto.

Tenuto conto che la società ha nominato il collegio sindacale e una società per la revisione legale dei conti, che la situazione al 31.10.2015 oggetto di stima è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della società e verificata dagli organi di controllo, si è ritenuto opportuno non sviluppare attività di revisione contabile.

Pertanto i documenti e le informazioni impiegate in sede di stima, sono stati utilizzati e valutati esclusivamente in termini di ragionevolezza e coerenza complessiva.

*Il perito ha comunque ritenuto di effettuare degli approfondimenti su alcune poste patrimoniali di maggior rilevanza. Ha pertanto richiesto ed ottenuto opportuna documentazione di supporto, sulla base della quale si può ragionevolmente ritenere che il sistema di controllo interno (amministrazione, Cda e collegio sindacale) sia sufficientemente strutturato da garantire la veridicità (ed affidabilità) dei dati contabili inseriti nella situazione patrimoniale in esame.*





## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La valutazione che segue è stata effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza, allo scopo di determinare, secondo criteri di prudenza, il valore economico del ramo d'azienda "industriale" della società FERRARINI S.p.A.

La presente valutazione è redatta a supporto dell'operazione di scissione parziale proporzionale del ramo di azienda "industriale" in esame (riferimenti articoli 2343 e 2506 ter del codice civile).

## B. SINTESI DEI DATI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
Immobilizzazioni immateriali	7.852.133	4.922.104	3.280.849
Immobilizzazioni materiali	156.650.375	162.003.132	162.519.466
Immobilizzazioni finanziarie	34.298.698	26.442.759	25.351.682
Immobilizzazioni nette	198.801.206	193.367.995	191.151.997
Rimanenze	63.474.797	51.457.254	56.006.737
Crediti	51.875.826	49.907.609	46.685.581
Attività fin. che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Disponibilità liquide	21.413.417	10.271.814	8.941.309
Ratei e risconti attivi	1.489.361	713.281	565.070
Capitale circolante netto	138.253.401	112.349.958	112.998.697
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>337.054.607</b>	<b>305.717.953</b>	<b>304.150.694</b>
Debiti vs fornitori	46.154.621	46.054.770	52.108.547
Altri debiti	165.241.267	139.937.552	136.709.128
Ratei e risconti passivi	270.146	139.952	267.715
Fondo rischi ed oneri	149.522	289.224	255.867
TFR	3.299.322	3.458.050	3.502.466
Capitale di terzi	215.114.878	189.880.356	192.843.723
Capitale Sociale	25.000.000	21.000.000	18.000.000
Riserve	94.837.597	93.306.973	91.279.309
Risultato dell'esercizio	2.102.132	1.530.624	2.027.662
Patrimonio netto	121.939.729	115.837.597	111.306.971
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>337.054.607</b>	<b>305.717.953</b>	<b>304.150.694</b>

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
Valore della produzione	197.241.524	185.003.038	185.426.628
Costi per materie prime	(121.581.990)	(102.622.417)	(105.342.125)
Variazioni delle rimanenze prime	349.263	(382.872)	637.962
Costi per servizi	(37.600.545)	(44.473.217)	(44.378.601)
Godimento beni di terzi	(1.188.927)	(1.091.519)	(826.074)
Oneri della gestione	(748.261)	(594.404)	(997.952)
Valore aggiunto	36.391.056	35.838.609	34.519.838
Costo del lavoro	(20.644.337)	(20.486.723)	(19.654.935)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>15.746.719</b>	<b>15.351.886</b>	<b>14.864.903</b>





Ammortamenti e svalutazioni	(7.388.043)	(7.079.800)	(6.956.924)
Altri accantonamenti			
EBIT	0.358.676	8.272.086	7.907.979
Gestione finanziaria	(4.531.839)	(5.228.150)	(4.806.069)
Rettifiche di attività finanziarie			(7.640)
Gestione straordinaria	(277.875)	(240.330)	0
Risultato ante imposte	3.548.962	2.003.598	3.094.270
Imposte dell'esercizio	(1.446.830)	(1.272.974)	(1.066.608)
Risultato netto	2.102.132	1.530.624	2.027.662

## 9. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE

Per procedere con la valutazione della società, il perito è partito dalla situazione patrimoniale al 31.10.2015 (ultimo dato disponibile approvato dal Cda).

Nella scelta del metodo di valutazione, il perito ha tenuto in considerazione la finalità della perizia di stima ed ha quindi ritenuto, prudenzialmente, di utilizzare il metodo patrimoniale.

Tale criterio fa riferimento alla situazione patrimoniale aggiornata alla data di riferimento della valutazione, apportando ai valori in essa espressi quelle correzioni necessarie ad adeguare i valori storici a quelli di mercato.

La valutazione operata con il metodo patrimoniale si caratterizza come stima analitica a valori correnti, effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio.

Nel metodo patrimoniale semplice la valutazione dell'azienda viene condotta in modo indiretto, in quanto il metodo è basato sulla preventiva determinazione degli elementi che compongono il patrimonio aziendale. Il metodo patrimoniale (semplice o complesso) non prende in considerazione aspetti reddituali.

Al 31 ottobre 2015, il patrimonio netto della società era pari a Euro 123.907.228 (situazione al 31.10.2015 approvato dal Cda) e così composto:

Capitale sociale	Euro 25.000.000
Riserva sovrapprezzo	Euro 51.646
Riserva rivalutazione	Euro 66.035.078
Riserva legale	Euro 1.540.854
Altre riserve	Euro 29.312.150
Utile di periodo	Euro 1.967.499

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale della società, del ramo di azienda "industriale" oggetto di scissione e, per differenza, il ramo di azienda di pertinenza della scissa.

\_\_\_\_\_





ATTIVO PATRIMONIALE (€)	TOTALE	SCISSA	NEWCO
immobilizzazioni immateriali	12.714.402	86.189	12.628.213
immobilizzazioni materiali	161.316.478	154.120.217	7.196.261
immobilizzazioni finanziarie	34.155.779	6.821.404	27.334.375
immobilizzazioni netto	208.106.659	161.027.810	47.158.849
Rimanenze	68.138.862	13.764.303	54.374.559
Crediti	57.864.948	18.597.324	39.267.624
Attività finanziarie non immob.	0	0	0
Disponibilità liquide	20.285.666	324.133	19.961.533
Ratei e risconti attivi	3.172.141	824.963	2.347.178
Capitale circolante netto	149.461.617	33.510.723	115.950.894
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>357.648.276</b>	<b>194.538.533</b>	<b>163.109.743</b>

PASSIVO PATRIMONIALE (€)	TOTALE	SCISSA	NEWCO
Debiti per obbligazioni	30.000.000	0	30.000.000
Debiti vs banche	131.023.984	50.106.916	80.917.068
Debiti verso altri finanziatori	10.282.002	0	10.282.002
Debiti vs fornitori	39.172.096	15.718.404	23.453.692
Debiti verso imprese controllate	11.424.330	4.096.676	7.327.654
Debiti tributari	2.371.843	921.253	1.450.590
Debiti verso Istituti di previdenza	2.082.943	468.986	1.613.957
Altri debiti	2.982.167	84.639	2.897.528
Ratei e risconti passivi	995.102	497.353	497.749
Fondo rischi ed oneri	174.522	134.522	40.000
TER	3.232.059	253.618	2.978.441
Capitale di terzi	233.741.048	72.282.367	161.458.681
Capitale Sociale	25.000.000		
Riserva	96.939.728		
Risultato dell'esercizio	1.967.500		
Patrimonio netto	123.907.220	122.256.166	1.651.062
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>357.648.276</b>	<b>194.538.533</b>	<b>163.109.743</b>

Di seguito si procede con la descrizione e valutazione delle singole poste patrimoniali del ramo d'azienda oggetto di scissione.

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali ammontano a complessivi Euro 12.628.213 e sono costituite da:

- diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno per Euro 526.054;
- marchi e brevetti per Euro 6.745.732;
- avviamento per Euro 680.464;
- immobilizzazioni in corso per Euro 440.402;



100

altre immobilizzazioni per Euro 4.235.561.

I diritti di brevetto industriale sono costituiti da programmi informatici.

La voce licenze, concessioni e marchi è stata incrementata in quanto è stata effettuata un'attenta e dettagliata analisi dei costi sostenuti fino al 31/10/2015 per l'inserimento di nuovi prodotti nel canale della Grande Distribuzione e della Distribuzione Organizzata (GD/DO) ovvero per l'inserimento di nuove confezioni e packaging di prodotti a marchio Ferrarini in nuovi punti vendita delle catene distributive già servite dalla società.

L'analisi è stata compiuta al fine di accertare l'esistenza delle condizioni richieste dai principi contabili nazionali per la capitalizzazione dei suddetti costi, tenuto conto che la società sta portando avanti nell'esercizio 2015 uno specifico processo di valorizzazione del marchio Ferrarini articolato in una serie di iniziative.

I costi in questione hanno infatti come finalità primaria il consolidamento del valore del marchio, le cui componenti essenziali sono certamente identificabili nel suo grado di notorietà presso il pubblico e nella dimensione della quota di mercato detenuta nei mercati del prosciutto cotto senza polifosfati, del prosciutto stagionato Parma e nei salumi in generale.

L'avviamento è il risultato della fusione per incorporazione di società controllate nella controllante Ferrarini S.p.A. Il valore, iscritto con l'assenso del Collegio Sindacale, è ammortizzato in 18 anni.

Le altre immobilizzazioni immateriali comprendono (i) i costi sostenuti, negli anni passati, per l'acquisto delle "quote latte", ossia i diritti a produrre latte da Parmigiano Reggiano, (ii) i costi per consulenze legali, notarili, amministrative e tecniche ad utilità pluriennale e (iii) costi per investimenti "entry fees" e campagne promozionali ad utilità pluriennale.

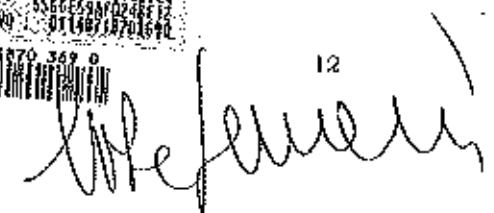
Considerato che gli ammortamenti sono stati eseguiti secondo criteri di ripartizione economica del costo, si ritiene che il valore d'uso corrisponda con il valore netto contabile.

Complessivamente, pertanto, alle Immobilizzazioni immateriali è attribuito, ai fini della presente valutazione, il valore di Euro 12.620.213.

#### **Immobilizzazioni Materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a complessivi Euro 7.196.261 e sono costituite da:

- terreni e fabbricati per Euro 5.802.526;
- impianti e macchinari per Euro 1.094.314;
- attrezzature per Euro 199.822;
- altri beni per Euro 99.599.





Il valore di mercato degli asset è pari a complessivi Euro 42.269.440, con l'emersione di una plusvalenza di Euro 35.073.179.

Si rimanda all'Allegato 1 per la descrizione analitica degli asset e della loro valutazione.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, alle immobilizzazioni materiali è attribuito un valore complessivo di Euro 42.269.440.

#### Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 27.334.375, sono costituite da partecipazioni in società per Euro 23.362.157 e in crediti finanziari e altri titoli per Euro 3.972.218.

Con riferimento alle partecipazioni, queste sono dettagliate di seguito:

Denominazione	Stato	Capitale sociale	PN 31.12.2014	% possesso	Valore bilancio
Ferrarini Espana	Spagna	3.005	905.097	95%	2.850.000
Ferrarini Suisse	Svizzera	CHF 1.000.000	1.576.785	100	1.334.274
Ferrarini Pacific	Hong Kong	HKD 106.800.000	12.478.720	50,94%	5.163.204
Latinum rt	Ungheria	HUF 62.000.000	2.900.870	50%	985.400
Ferrarini Spzoo	Polonia	PLN 7.197.000	9.499.759	52,8%	13.029.080

Nel corso del 2014 la società ha sottoscritto un aumento di capitale nella controllata Ferrarini Pacific. Il restante 50% dell'aumento del capitale sociale è stato sottoscritto dalla società Simest S.p.A. nel quadro di un progetto di sostegno ad un piano finalizzato al generale potenziamento delle attività commerciali nell'area APAC.

I crediti sono costituiti per Euro 267.199 da crediti verso la società controllata Latinum rt, per Euro 3.000.000 da un credito (finanziamento fruttifero) verso la società Vismara S.p.A. e per Euro 695.761 da un credito verso la società Immobiliare Vendina S.r.l.

Ai fini della presente valutazione, alle immobilizzazioni finanziarie è attribuito un valore complessivo di Euro 27.334.375.

#### Rimanenze

Le rimanenze, pari a complessivi Euro 54.374.559, sono costituite da:

- materie prime per Euro 3.932.050;
- prodotti in corso di lavorazione per Euro 47.572.417;
- prodotti finiti e merci per Euro 2.870.092.





I prodotti in corso di lavorazione sono rappresentati da prosciutti in stagionatura e da parmigiano reggiano in stagionatura.

Ai fini della presente valutazione, alle rimanenze è attribuito un valore complessivo di Euro 54.374.559.

#### Crediti

I crediti, pari a complessivi Euro 39.267.624, sono costituite da (i) crediti verso clienti per Euro 38.836.454 e (ii) da crediti verso imprese controllate per Euro 431.170 (Euro 271.553 verso società Ferrarini Spagna sl e Euro 159.617 verso società Ferrarini Snisse Sa).

Le verifiche effettuate con il supporto degli uffici amministrativi consentono di confermare il valore espresso nella situazione patrimoniale.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 39.267.624.

#### Disponibilità liquide

Le verifiche effettuate con il supporto degli uffici amministrativi consentono di confermare il valore espresso nella situazione patrimoniale.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 19.961.533.

#### Rate e Riscanti attivi

I ratei e riscanti attivi sono pari a complessivi Euro 2.347.178.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 2.347.178.

#### Fondi rischi ed oneri

Il fondo rischi ed oneri, pari a complessivi Euro 40.000, è costituito da accantonamenti per trattamento di quiescenza.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 40.000.

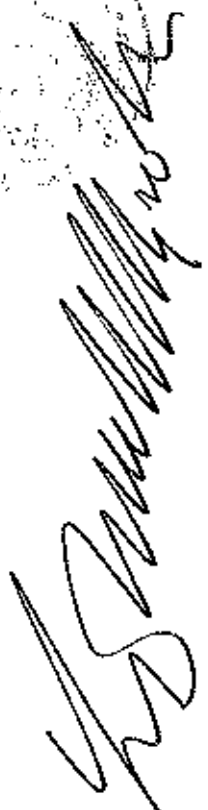
#### Trattamento di Fine Rapporto

Il TFR, pari a complessivi Euro 2.978.441, è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti e comprende le indennità da corrispondere al personale dipendente alla cessazione del rapporto di lavoro (ALLEGATO 2, elenco personale dipendente e relativo TFR).

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 2.978.441.

#### Debiti

I debiti societari, pari a complessivi Euro 157.942.491, sono costituiti da:





- debiti per obbligazione per Euro 30.000.000;
- debiti verso banche per Euro 80.917.068;
- debiti verso altri finanziatori per Euro 10.282.002;
- debiti verso fornitori per Euro 23.453.692;
- debiti verso società controllate per Euro 7.327.654;
- debiti tributari per Euro 1.450.590;
- debiti verso enti previdenziali per Euro 1.613.957;
- altri debiti per Euro 2.897.528.

Nel mese di aprile 2015 la società ha completato il processo di emissione di un prestito obbligazionario (minibond) per un controvalore complessivo di Euro 30 milioni, sottoscritto da investitori istituzionali/professionali.

Il bond ha un rendimento a tasso fisso del 6,375%, una durata di 5 anni, con scadenza nel 2020. Il capitale sarà rimborsato in un'unica soluzione alla scadenza e gli interessi maturati saranno corrisposti su base semestrale.

I debiti verso banche sono costituiti da:

- debiti a breve termine (aperture di credito, conti correnti passivi, anticipi su crediti o su ricevute bancarie ed altri debiti vs banche) per complessivi Euro 46.338.306;
- debiti per finanziamenti: Euro 2.320.469;
- debiti per mutui a breve: Euro 3.659.942;
- debiti per mutui: Euro 28.598.351.

Le verifiche effettuate con il supporto degli uffici amministrativi consentono di confermare il valore espresso nella situazione patrimoniale.

I debiti diversi, pari a complessivi Euro 2.897.528, sono di seguito dettagliati:

- debiti per provvigioni: Euro 595.093;
- debiti per compensi: Euro 196.001;
- debiti per pretesi produzione "Effe": Euro 56.666;
- debiti per contributi invalidi: Euro 28.086;
- debiti vs dipendenti, inclusi ratei tredicesima: Euro 2.021.682.

Ai fini della presente valutazione, i debiti sono determinati in Euro 157.942.491.

#### Ratei e Risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono pari a complessivi Euro 497.749.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 497.749.



1950

1950

### Fondo imposte differite

Le plusvalenze rilevate in sede di applicazione dei metodi citati, nell'ambito della valutazione del capitale economico della Società, vengono in genere ridotte per tenere conto dei carichi fiscali latenti.

L'aliquota considerata è quella ridotta pari al 20%, in luogo di quella piena al 31,4%.

Pertanto, le imposte differite sulle immobilizzazioni materiali (immobili) sono state determinate pari a Euro 7.014.636.

### Patrimonio netto rettificato al 31.10.2015

Sulla base delle analisi effettuate, si può ragionevolmente ritenere che il patrimonio netto rettificato al 31.10.2015 sia pari a Euro 29.709.605 come dettagliato di seguito:

Patrimonio netto contabile al 31.10.2015 (fonte Cda)	1.651.062
Rettifica terreni e fabbricati	35.073.179
Effetto fiscale su plusvalenza asset materiali	(7.014.636)
<b>Patrimonio netto rettificato al 31.10.2015</b>	<b>29.709.605</b>

### 10. CONCLUSIONI

In conclusione, in esecuzione del mandato conferito, è possibile affermare coscientemente che il valore del capitale economico del ramo d'azienda "industriale" appartenente alla società FERRARINI S.p.A. tenuto conto di quanto indicato in premessa a livello di principi di valutazione e sulla base della documentazione messa a disposizione, corrisponde, a valori arrotondati, all'importo di Euro 29.709.605,00.

Essendo tale valutazione finalizzata ad un'operazione di scissione parziale proporzionale, ai sensi dell'articolo 2343, comma 1 e ai sensi dell'articolo 2343 ter comma 2 lettera b) del Codice Civile, il sottoscritto attesta che a fronte dell'operazione di scissione del Ramo d'Azienda di proprietà della società FERRARINI S.p.A., non potrà essere attribuita alla società beneficiaria una quota di capitale sociale il cui valore complessivo, aumentato dell'eventuale sovrapprezzo (o altra riserva di capitale), ecceda l'importo di complessivi Euro 29.709.605,00.

Torino, 27 gennaio 2016

FERRARINI S.p.A. 31



Dott. Marco Andreoletti

*Marco Andreoletti*  
*M. Ferrarini*



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

In data 28 gennaio 2016, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Torino, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. MARCO ANDRÒLETTI, nato il 14 SETTEMBRE 1968 a Torino (TO), residente a Torino (TO) in Via Belfiore n. 21, identificato con documento Carta Identità n. AT6969988 rilasciata dal Comune di Torino in data 16 novembre 2012 il quale dichiara di non essere iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale ed esibisce la relazione da lui effettuata in data 27 gennaio 2016 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. dell'art. 483 c.p. il comparso presta giuramento ripetendo le parole "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Marco Androletti



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO CANCELLIERE  
Perito Carlo Zamboni

Carlo Zamboni

1123

Handwritten signature of the Cancelliere





**ALLEGATO 1: PERIZIA DI STIMA ASSET MATERIALI AL 31.10.2015**



*[Handwritten signature]*  
*[Circular stamp]*

**Ferrarini S.p.A.**  
**Stima del Valore di Mercato (VM)**  
**al 31 Ottobre 2015**

Bologna, gennaio 2016

*[Handwritten signature]*



**PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE & CONSULENZA**

Cap. Soc. Euro 6.000.000 i.r.l. ex os.  
40122 BOLOGNA - Via Marconi, 71 - Tel. +39 051 266 130 - Fax +39 051 247 311  
praxi.bologna@praxi.com - www.praxi.com

**ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI & PERIZIE - RISORSE UMANE**

Bologna, 12 Gennaio 2016



Spoltabile  
**Ferrarini S.p.A.**  
Via Rivalentella, 3  
42123 Reggio Emilia (RE)

Egregi Signori,  
facendo seguito all'incarico conferitoci, ai fini di una operazione societaria, abbiamo effettuato la stima del Valore di Mercato (VM) in continuità operativa, dei beni patrimoniali di proprietà ubicati in:

- Lesignano de' Bagni (PR), via Cavo 8

Le presente analisi è riferita alla data del 31 ottobre 2015.

#### **OGGETTO DELLA STIMA**

La valutazione ha riguardato gli immobili nelle loro componenti: terreni, fabbricati (e loro opere accessorie, recinzioni, fognature, ecc.), impianti fissi di pertinenza (elettrico, riscaldamento, idrico, ecc.), i contenuti nelle sole categorie impianti specifici di produzione, macchinari e mezzi di trasporto interno.

Sono da intendersi esclusi le restanti categorie (attrezzature, arredi, hardware, automezzi, altri beni) tutti i beni immateriali (concessioni, licenze, marchi, brevetti, ecc), le scorte, le merci, i documenti e gli archivi e qualsiasi bene intangibile della società ed i beni di terzi o in leasing presenti nel sito.

In conformità al nostro incarico non abbiamo verificato la congruità e la conformità delle imputazioni contabili dei beni all'interno delle corrispondenti categorie, ma ci siamo limitati ad effettuare la classificazione dei beni oggetto del presente incarico sulla base degli ordinari criteri contabili.

Non abbiamo inoltre analizzato eventuali costi relativi ad Opere in corso e Acconti, limitando la nostra indagine a quanto operativamente attivo alla data di stima.

BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA  
LONDON

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 63 14 - Fax +39 011 650 21 82  
Aut. MI PS 13/4/00387800101 e 39/000000/00/MA001/2003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132700017

## DEFINIZIONI

"**Valutazione**" indica l'opinione circa il 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

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book" VPS4 1.2 ed. 2014), per **Valore di Mercato** si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Il **Valore Di Mercato (VM)** rappresenta il valore attribuibile alle immobilizzazioni tecniche in relazione alla loro consistenza, caratteristiche, vita residua, deterioramento fisico ed obsolescenza funzionale, nel presupposto di un loro utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo; senza considerare l'eventuale presenza di obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali.

Il suddetto valore può pertanto rappresentare il valore di scambio delle immobilizzazioni tecniche tra una parte cedente ed una acquirente qualora i previsti risultati economici siano in grado di giustificare le eventuali plusvalenze risultanti dalla stima, garantendo, nel contempo, una equa remunerazione del capitale investito.

Il Valore di Mercato, inoltre, come precedentemente definito, non intende rappresentare l'equivalente monetario realizzabile da una vendita frazionata dei beni.

**Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN):** costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica della proprietà con una di identici tipo e materiali

**Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR):** costo necessario, alla data della stima, per costruire fabbricati od acquistare macchine ed impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

**Deperimento fisico:** perdita di valore di un bene, attribuibile al suo utilizzo passato e dalle manutenzioni effettuate, all'esposizione all'atmosfera ambiente, ai guasti interni causati dalle vibrazioni e dagli sforzi, agli effetti di incidenti e sinistri.

**Obsolescenza funzionale:** perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccessivi costi operativi.

**"Vita Tecnico-Economica Utile"** (VTEU) indica il periodo di tempo, espresso in anni, durante il quale un bene di nuova costruzione sarà in grado di espletare la propria funzione economica, in normali condizioni operative e di manutenzione.

**"Vita Tecnico-Economica Residua"** (VTER) indica il Periodo, espresso in anni, che intercorre tra la data della stima e la data in cui si presume che i beni oggetto dello studio cesseranno di avere un'utilità economica.

**"Vita Trascorsa"** (VT) indica periodo di tempo corrispondente all'età di un bene. Essa può essere definita "cronologica" (VTC) quando coincide con il periodo di tempo intercorso tra l'acquisto (o la messa in funzione) del bene nuovo e la data di riferimento della stima, oppure "effettiva" (VTE) quando essa viene stimata anche in funzione degli interventi migliorativi effettuati sul bene.

## VALUTAZIONE

Il processo di valutazione dei beni patrimoniali si basa su tre metodi di valutazione generalmente accettati: il Metodo del Costo, il Metodo Comparativo o del Mercato ed il Metodo del Reddito. Ognuno di essi deve essere verificato per quanto riguarda la sua applicabilità alla natura dei beni oggetto della valutazione e quindi scartato se non pertinente, o, viceversa, correlato agli altri per lo sviluppo delle conclusioni finali di valore.

L'opinione sul valore può quindi essere basata sul confronto di due o tre metodi oppure, dopo un'analisi di tutti i dati disponibili, appoggiarsi ad uno solo di essi.

### Metodo del Costo

Il **Metodo del Costo** si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo per una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruire una nuova proprietà con una utilità equivalente a quella in esame. Poiché quest'ultima non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo corrente del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili alla proprietà al momento della stima.

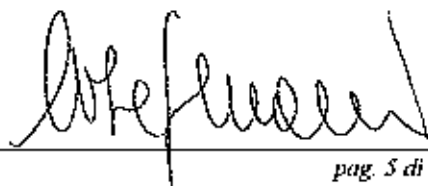
Esso si basa sulla determinazione del **Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)** ed il **Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR)**, come precedentemente definiti, al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, degli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

I CRN ed il COR sono equivalenti solamente nel caso in cui il CRN rappresenti il modo più economico per rimpiazzare una proprietà. Se l'esatta riproduzione di una proprietà (CRN) non è possibile, oppure tecnologicamente non valida, la procedura corretta di valutazione richiede il COR applicando il "principio della sostituzione". L'eventuale differenza riscontrata tra CRN e COR viene definita "Eccesso di Investimento".

Dopo aver determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettuano le opportune detrazioni per il Deperimento Fisico e l'Obsolescenza Funzionale. Queste detrazioni misurano la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova.

Il **Deperimento Fisico** si ricava dalla seguente formula:

$$\text{Deprezzamento Fisico (espresso in \%)} = \frac{\text{Vita Trascorsa}}{\text{Vita Trascorsa} + \text{Vita Residua}}$$



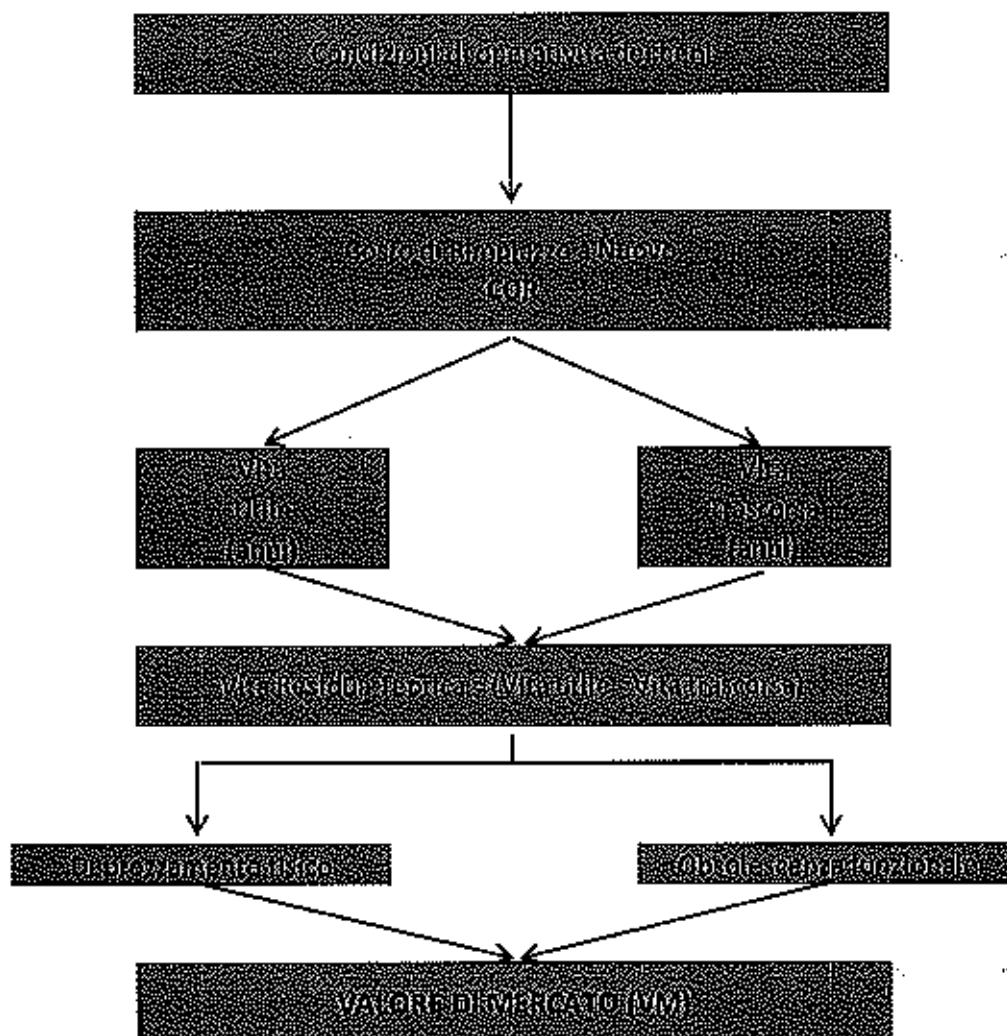
**L'Obsolescenza Funzionale** è l'espressione di tutte le inefficienze operative di un impianto o di un ciclo produttivo dovute a:

- eccesso di capacità produttiva
- incapacità a svolgere le funzioni designate;
- inadeguatezza tecnologica;
- inadeguatezza di lay-out;
- eccesso di costi operativi.

Se tali inefficienze sono "curabili", ovvero economicamente rettificabili per mezzo di riparazioni sostanziali, dal rimpiazzo dei componenti, dalla modifica del lay-out o comunque con l'ausilio di ragionevoli investimenti, il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal "costo della cura".

Se invece tali inefficienze non risultassero curabili, l'Obsolescenza Funzionale viene identificata con l'eccesso di costi ad esse imputabile, attualizzato ad un tasso conveniente ed al netto dell'effetto fiscale, per un periodo di tempo pari alla vita residua dei beni.

In sintesi, il processo valutativo utilizzato è il seguente:



Al fine di determinare il valore si considerano, inoltre:

- La Durata tecnica del bene, che indica la sua vita dal punto di vista dell'efficienza meccanica. Essa viene identificata come il periodo di tempo che intercorre tra la messa in operatività di un determinato bene e la data in cui, a causa della costante usura, si verifica uno scadimento tale da renderne non conveniente il ripristino.
- La Durata tecnologica del bene, che indica il periodo di tempo in cui esso può operare senza essere convenientemente sostituibile da un bene analogo di più moderna tecnologia.

Tutti questi fattori vengono naturalmente intesi in questa sede come gli unici che possano influire sulla Vita Utile e sulla Vita Residua dei beni. Ricordiamo tuttavia che esistono altri elementi che non hanno influenza sistematica – e quindi, non prevedibile nel medio/lungo periodo – come gli aspetti normativi, i fenomeni sociali, i cambiamenti degli assetti economici, produttivi e commerciali, la carenza di materia prima che influiscono, di fatto e in modo irreversibile, sulla vita dei beni o che non sono stati presi in considerazione in questo processo valutativo.

#### **Metodo del Mercato o della Comparazione Estimativa**

Il **Metodo del Mercato** viene applicato in base alla sufficiente disponibilità di dati su operazioni di compravendita avvenute recentemente per beni simili a quelli stimati. Le informazioni disponibili devono essere opportunamente rettificare per consentire il necessario aggiustamento, poiché il bene da stimare non è sempre direttamente confrontabile con i beni simili.

La determinazione del valore patrimoniale di un bene con l'ausilio del Metodo del Mercato risulta particolarmente efficace per una quantità ristretta di categorie di beni, come il terreno, gli immobili non specifici, alcuni macchinari ed attrezzature e gli automezzi. Negli altri casi può costituire - e non sempre - solamente un elemento di riferimento.



## Metodo del Reddito

Il **Metodo del Reddito** si basa sulla capitalizzazione dei redditi futuri derivanti dall'utilizzo di un bene: il relativo valore viene calcolato attraverso la capitalizzazione del reddito netto. Il Metodo del Reddito determina quindi il livello di investimento giustificato dai redditi ottenibili.

Il **Metodo del Reddito** non è applicabile in tale contesto aziendale, in quanto tale metodo è applicabile esclusivamente per beni a reddito determinabile, qualora assimilabili con beni disponibili sul mercato (comparazione del reddito), e qualora tale reddito sia direttamente associabile alla singola unità oggetto di valutazione.

Sulla base di quanto sopra riportato ed alla tipologia dei beni stimati, il metodo utilizzato per la valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di stima è il "Metodo del Costo", come meglio identificato successivamente, supportato ed integrato dal "Metodo del Mercato" dove applicabile.

## METODOLOGIA DI LAVORO

Nel precedente capitolo sono stati illustrati i criteri e le metodologie adottate nell'ambito della presente valutazione sviluppata attraverso il Metodo del Costo ed il Metodo Comparativo a seconda della tipologia dei beni. Lo scopo di questo paragrafo è quello di illustrare gli elementi (e/o considerazioni) da cui deriva il processo di calcolo al fine della determinazione dei valori di stima.

La committente ci ha fornito via mail (tra il 10-13 ottobre) i riferimenti catastali, le consistenze degli immobili, le principali indicazioni urbanistiche, le planimetrie, l'elenco dei principali macchinari e componenti.

Tali informazioni sono state adottate come base di valutazione senza effettuare alcun tipo di verifica ulteriore.

Lo studio ha compreso un'ispezione agli immobili ed ai beni mobili mediante dei sopralluoghi diretti al sito interessato al fine di rilevare i dati (consistenza, qualità, caratteristiche costruttive, ecc.) necessari per lo sviluppo del valore e per identificare altri fattori specifici in grado di condizionare la durata tecnico-economica, quali per citare i principali, degrado fisico, obsolescenza funzionale, eccessi di investimento, ecc.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

Secondo i dettami della dottrina estimativa abbiamo sviluppato la perizia sulla base del criterio estimativo più adeguato ed appropriato alla specifica tipologia di beni e più precisamente:

### Terreni

In base alle specifiche caratteristiche dei terreni (localizzazione, destinazione urbanistica, dimensione, ecc.), l'approccio metodologico più appropriato, per la stima del loro Valore di Mercato in Uso, risulta essere il **Metodo del Mercato** (o metodo comparativo)

#### Fabbricati e Impianti Fissi

Abbiamo effettuato indagini di mercato in zona su immobili confrontabili; ne è risultata una situazione con scarsità di scambi e a prezzi molto variabili, non rappresentativi per una valutazione in continuità operativa.

Pertanto in base alle specifiche caratteristiche degli immobili e degli impianti fissi e tenuto conto dell'attuale utilizzo produttivo, l'approccio metodologico ritenuto più appropriato per la determinazione del Valore di Mercato risulta essere il **Metodo del Costo**.

#### Impianti specifici e macchinari

In base alle specifiche caratteristiche e peculiarità degli impianti esistenti, data la grossa componente di costo relativa ad installazione e personalizzazione degli stessi, nonché per la scarsità di liberi scambi commerciali con cui confrontarsi, si è ritenuto che il metodo che meglio rappresenta tali beni in continuità operativa sia il **Metodo del Costo**.

#### LIMITI DELLA STIMA

PRAXI non ha indagato, né assume alcuna responsabilità nei confronti del titolo di proprietà e di eventuali diritti od impegni che si riferiscono alle proprietà stimate, ma ha basato le proprie conclusioni di valore esclusivamente sui dati e sulle informazioni forniti dal Cliente, PRAXI non ha inoltre verificato concessioni e permessi, ma ha presupposto che le proprietà siano in regola con le normative vigenti.

PRAXI non ha considerato le passività ambientali eventualmente gravanti sul terreno di cui si tratta. Per "passività ambientali" si intendono i costi da sostenere per evitare danni all'ambiente.

I dati forniti dalla committente sono stati ritenuti attendibili e pertanto non abbiamo effettuato alcun tipo di verifica.

#### UTILIZZO DELLA RELAZIONE DI STIMA

I risultati del lavoro che PRAXI ha svolto su incarico del Cliente, nei termini e secondo le modalità indicate, saranno di esclusiva proprietà del Cliente, che avrà facoltà di mostrare la Relazione di Stima ai suoi consulenti e a Soggetti Terzi che abbiano il diritto, la necessità o comunque un ragionevole motivo di interesse a conoscerne i contenuti.

La nostra Stima è stata elaborata e redatta unicamente per la finalità indicata in oggetto, ogni altro utilizzo della Stima è da considerare improprio, ed in ogni caso PRAXI non avrà alcuna responsabilità professionale nei confronti di Soggetti diversi dal Committente del presente incarico, se non per quanto previsto dalle Leggi e Normative in materia.



**RISULTATI DELLO STUDIO**

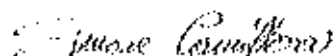
Sulla base di quanto precedentemente esposto ed a quanto contenuto negli allegati seguenti, è nostra opinione che il Valore di Mercato dei beni patrimoniali di proprietà della Spett. Ferrarini S.p.A., con riferimento alla data del 31 Ottobre 2015, siano pari a:

Categoria	Valore di Mercato
TERRENI	€ 3.729.000,00
FABBRICATI	€ 16.852.000,00
IMPIANTI FISSI	€ 1.765.000,00
IMPIANTI SPECIFICI DI PRODUZIONE	€ 15.438.000,00
MACCHINARI	€ 3.300.000,00
	€ 41.084.000,00

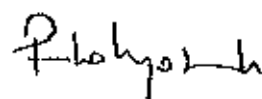
Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere i nostri migliori saluti.

**PRAXI S.p.A.****Divisione Valutazioni**

Simone CAMILLUCCI

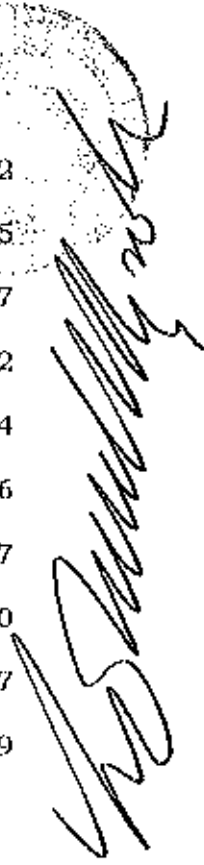
**Un Procuratore**

Paolo LONGOBARDI



**INDICE**

PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ.....	12
1 UBICAZIONE .....	15
2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
3 DATI CATASTALI .....	22
4 DATI URBANISTICI .....	24
5 DESCRIZIONE IMPIANTI E MACCHINARI.....	26
6 PERCORSO VALUTATIVO .....	27
7 PROSPETTO ANALITICO .....	30
ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO .....	37
IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.....	49

A circular stamp is partially visible, overlapping the table of contents. To its right, there is a large, handwritten signature in black ink that extends vertically down the page.A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, below the table of contents.



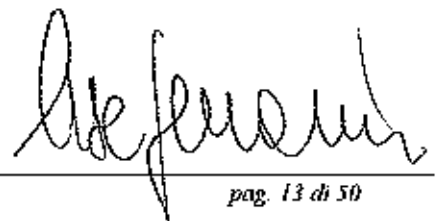
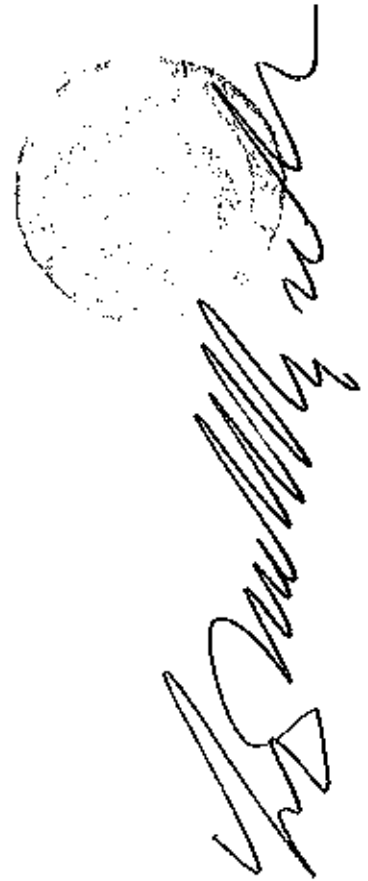
**FERRARINI S.p.A.**

**PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ**

La Ferrarini nasce grazie ad un'idea del suo fondatore, Lauro Ferrarini, che nel 1956 avvia la produzione industriale di prosciutto cotto nella villa di Rivaltella (RE) dove nel 1998 entra in funzione anche la piattaforma logistica del gruppo.

Nei 1979 nasce lo stabilimento dedicato alla produzione del prosciutto crudo a Lesignano de' Bagni (PR) ampliato nel 1989 e completato nel 2003.

Fanno inoltre parte del gruppo i caseifici di Puianello e Castelnuovo Monti (RE), gli allevamenti di Reggio Emilia per la produzione di latte, i vigneti di Viano (RE), l'Acetaia di Rivalta (RE), e il nuovo stabilimento di produzione Salumi di Casatenovo (Lecco) realizzato nel 2012 dopo l'acquisizione avvenuta nel 2000 da Nestlé del gruppo Vismara del vecchio sito produttivo.





**FERRARINI S.p.A.**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Fabbricati, Impianti Fissi, Impianti Specifici e Macchinari**

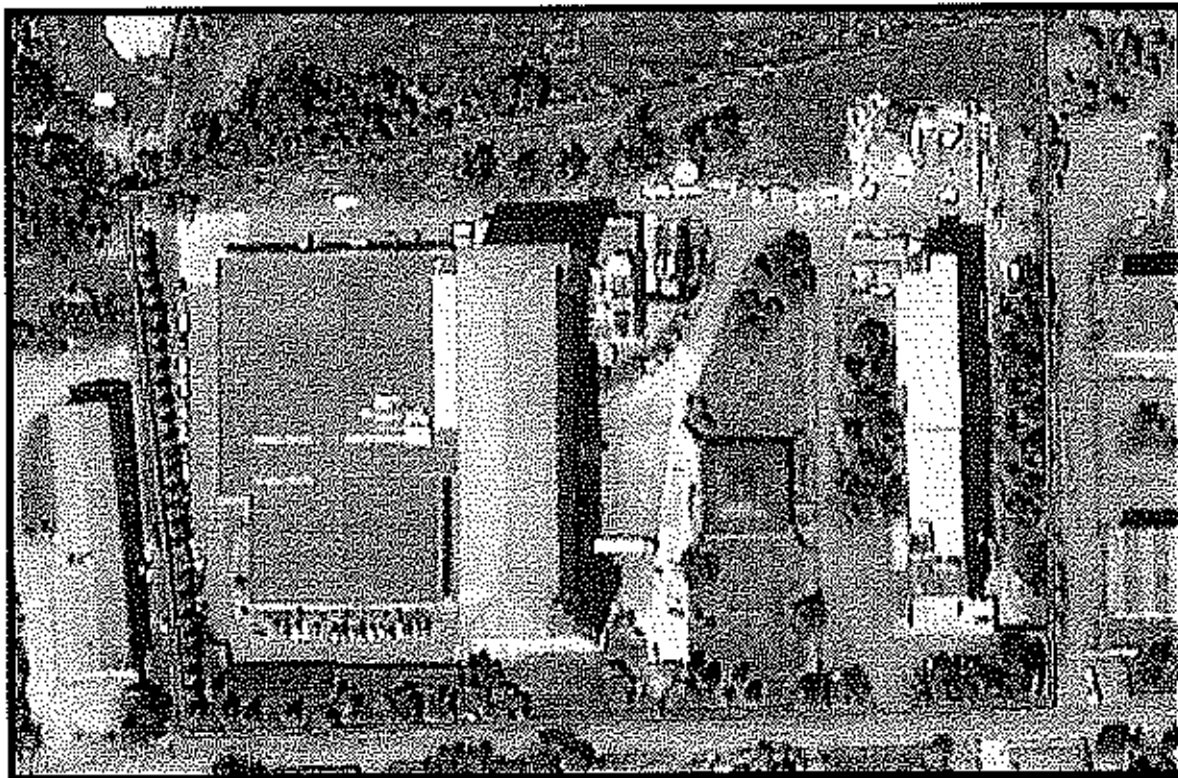
## 1 UBICAZIONE

Oggetto della presente analisi risulta essere un complesso industriale collocato in località San Michele Cavana, via Cavo 8 del comune di Lesignano dé Bagni, costituito da un complesso industriale edificato nel corso degli anni a partire dal 1979. E' esterno al centro abitato, ma non è isolato, essendo adiacente ad altri fabbricati.

In questa sede si svolge la produzione dei prosciutti crudi e di altre tipologie di prodotto.

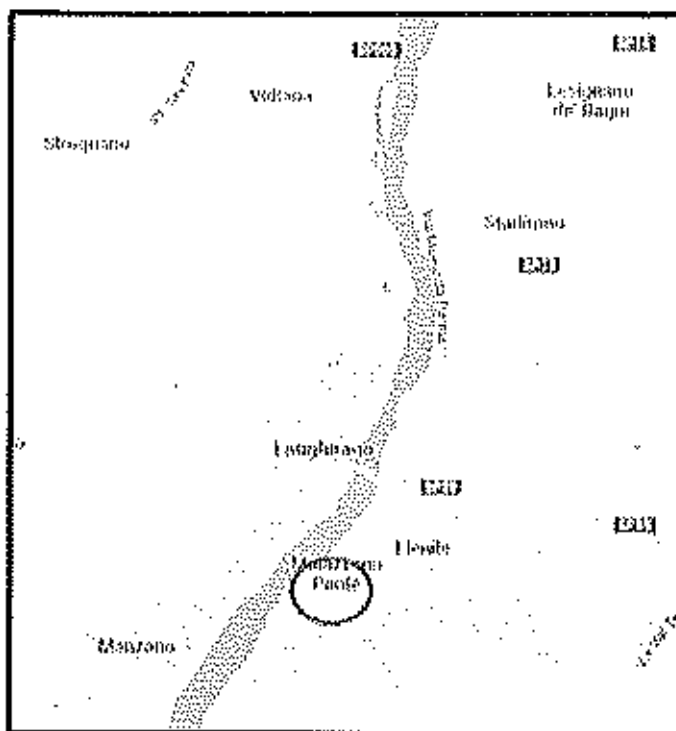
Il sito è posto tra la località San Michele Cavana (a sud) e il comune capoluogo Lesignano dé Bagni (a nord) e risulta delimitato dalla via Cavo sul fronte est e dal torrente Parma e dal comune di Langhirano sul fronte ovest. Sorge a circa 6 km dal comune di Lesignano dé Bagni ed a circa 25 km da Parma.

Il sito sorge in una località con vocazione mista, caratterizzata da un tessuto a vocazione artigianale industriale, residenziale ed agricolo.

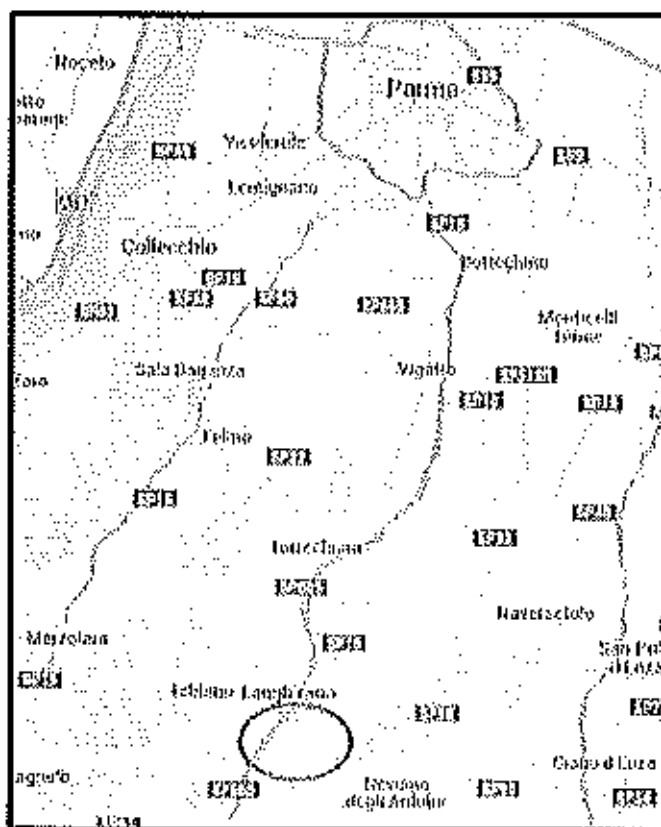


*Handwritten signature*





Posizionamento rispetto al Comune



Posizionamento rispetto al capoluogo di Provincia

## 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Complesso industriale finalizzato alla lavorazione, costituito da tre corpi di fabbrica principali denominati EFFE 1, EFFE 2, EFFE 3 realizzati il primo nel 1979, il secondo nel 1990 ed il terzo nel 2000 per una superficie coperta complessiva di circa 26.700 mq, a destinazione lavorazioni, magazzino ed uffici, articolati i primi due su cinque piani ed il terzo invece su un piano fuori terra.

Il sito si sviluppa su di un'area di sedime pari a mq 36.210; l'area esterna risulta quasi esclusivamente asfaltata ad eccezione di zone marginali sistemata a verde. Confinante con la porzione industriale trova sede il terreno a destinazione agricola (bosco ceduo) della superficie di circa 10.845 mq.

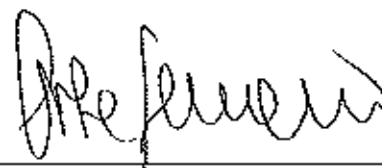
L'edificio EFFE 1 è disposto su 5 livelli di cui uno seminterrato a pianta rettangolare; le porzioni costituenti il complesso sono caratterizzate principalmente con struttura portante in c.c.s., tamponamenti laterali in blocchi laterizi a vista, i soffi in laterocemento, copertura a due falde in lamiera grecata coibentata, pavimentazione in clinker e in battuto di cemento per zone tecniche. Le zone destinate a lavorazioni ed a celle risultano internamente rivestite da pannellature ad elevato taglio termico, posizionate sia nei tamponamenti che nei soffitti.

L'edificio EFFE 2 è anch'esso disposto su 5 piani a pianta rettangolare, realizzato in struttura portante in calcestruzzo, tamponamenti esterni in blocchi laterizi a vista, soffi in laterocemento, copertura a due falde con manto di copertura in eternit, pavimentazione in gres ceramico. Sono inoltre presenti due ampi appartamenti. Le zone destinate a lavorazioni ed a celle risultano internamente rivestite da pannellature ad elevato taglio termico, posizionate sia nei tamponamenti che nei soffitti.

L'edificio EFFE 3 si affianca col proprio lato nord all'edificio EFFE 2, a pianta rettangolare che si eleva su un unico piano, realizzato in struttura e travi in c.a. dimensionati per l'eventuale sopraelevazione di 4 piani, tamponamenti termolaterizio, pavimentazione in gres.

Tra il corpo EFFE1 ed EFFE2 è presente la palazzina denominata reception/sala conferenze a pianta quadrata che si eleva su due piani di cui uno parzialmente interrato. Fondazioni in c.a. gettato in opera, struttura lignea ancorata a colonne in c.a., copertura a doppia falda impermeabilizzata, pavimentazione in parquet e gres.

Le aree esterne sono prevalentemente asfaltate, salvo una porzione a verde. Gli accessi sono dotati di cancelli automatizzati scorrevoli. La recinzione è costituita da inferriata su muretto in c.a. o da rete metallica e in parte da pannelli leggeri su muretti in c.a.

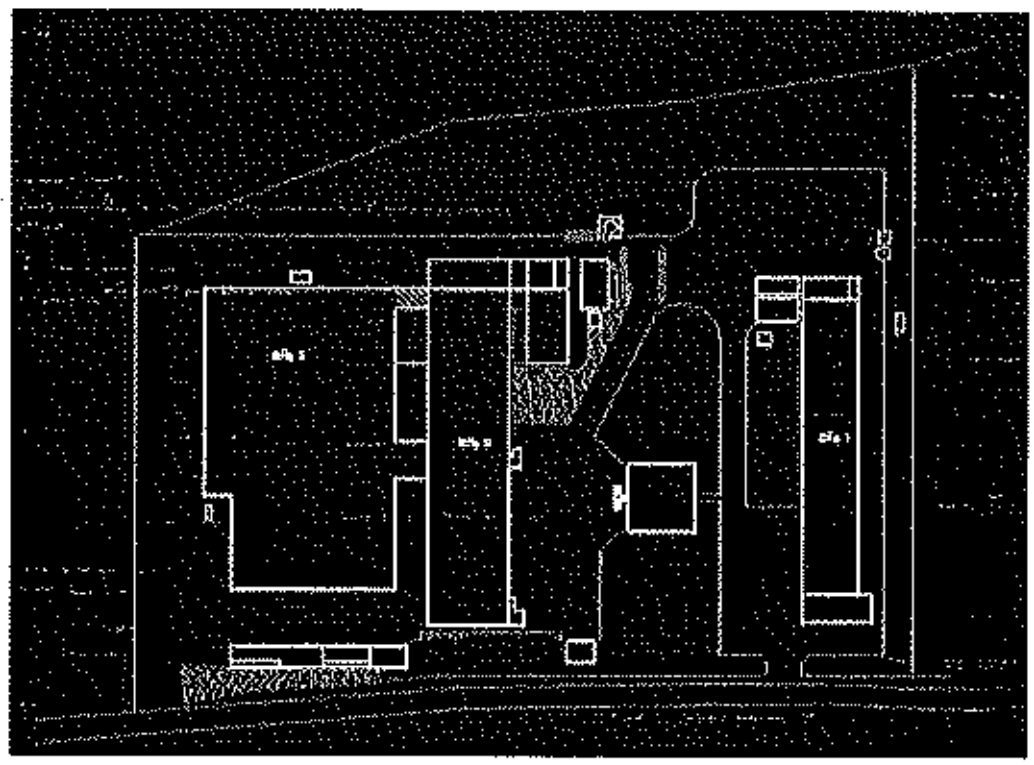


La componente impiantistica è principalmente rappresentata da:

- impianto elettrico completo di due cabine di trasformazione (n.4 trafo di cui uno di scorta, quadri BT, rete distribuzione ed illuminazione, rete di terra, gruppi di continuità)
- impianto di riscaldamento/condizionamento uffici (collettori, rete fancoil)
- impianto produzione acqua surriscaldata (n.4 caldaie, serbatoio recupero condensa, addolcitore, dosatori, scambiatori, rete distribuzione)
- impianto idrico/antincendio alimentato dalla rete comunale (pozzo captazione, autoclavi, anello antincendio, impianto allarme antincendio)
- impianto ascensori
- impianto lavaggio alta pressione (gruppo pompaggio, vasca stoccaggio, rete distribuzione)
- impianto metano
- impianto frigorifero (centrale di raffreddamento, impianto distribuzione acqua glicolata, tubazioni)
- impianto trattamento aria
- impianto aspirazione reparti
- impianto aria compressa (n.5 compressori, n.2 essiccatori, serbatoi di accumulo, rete di distribuzione)
- impianti minori (allarme rilevazione, telefonico)
- guidovie (curve, snodi, etc)

Descrizione	Piano	Superficie Coperta (mq)	Superficie Pavim. (mq)
Bffe 1	S1	1806	1806
Bffe 1	PT	1421	1421
Bffe 1	P1 - 2	2154	2154
Bffe 1	P3	947	947
Bffe 1 (Centrale Elettrica)	PT	40	40
Bffe 2	PT	3694	3694
Bffe 2	P1-2-3-4	10475	10475
Bffe 3	PT	5636	5636
Reception	PT 1°	400	532
<b>TOTALI FABBRICATI</b>		<b>26.573</b>	<b>26.705</b>

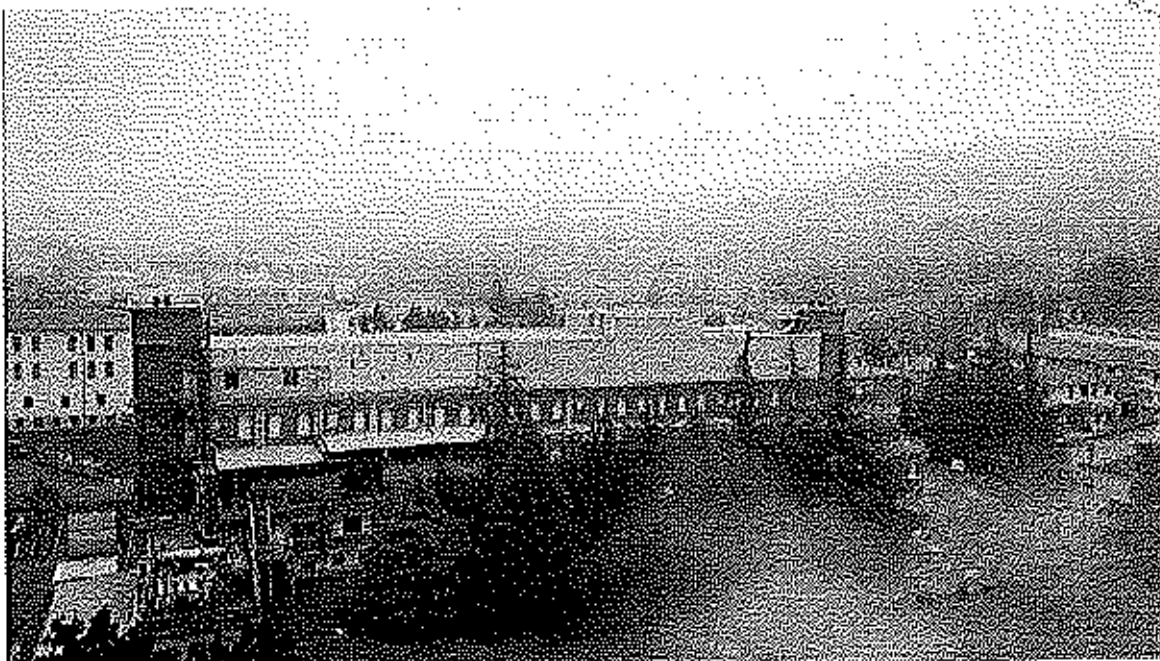
*Handwritten signature and scribbles on the right margin.*



Quadro edifici (elaborazione Praxi)

*Handwritten signature at the bottom right.*

FOTOGRAFIE



EFFE 1



EFFE 2



EFFE 3



Reception

*Handwritten signature or note on the right margin.*

*Handwritten signature or note at the bottom right.*

### 3 DATI CATASTALI

Dal punto di vista catastale secondo quanto rilevato dalla documentazione fornitaci l'immobile risulta così censito presso l'agenzia del Territorio di Parma:

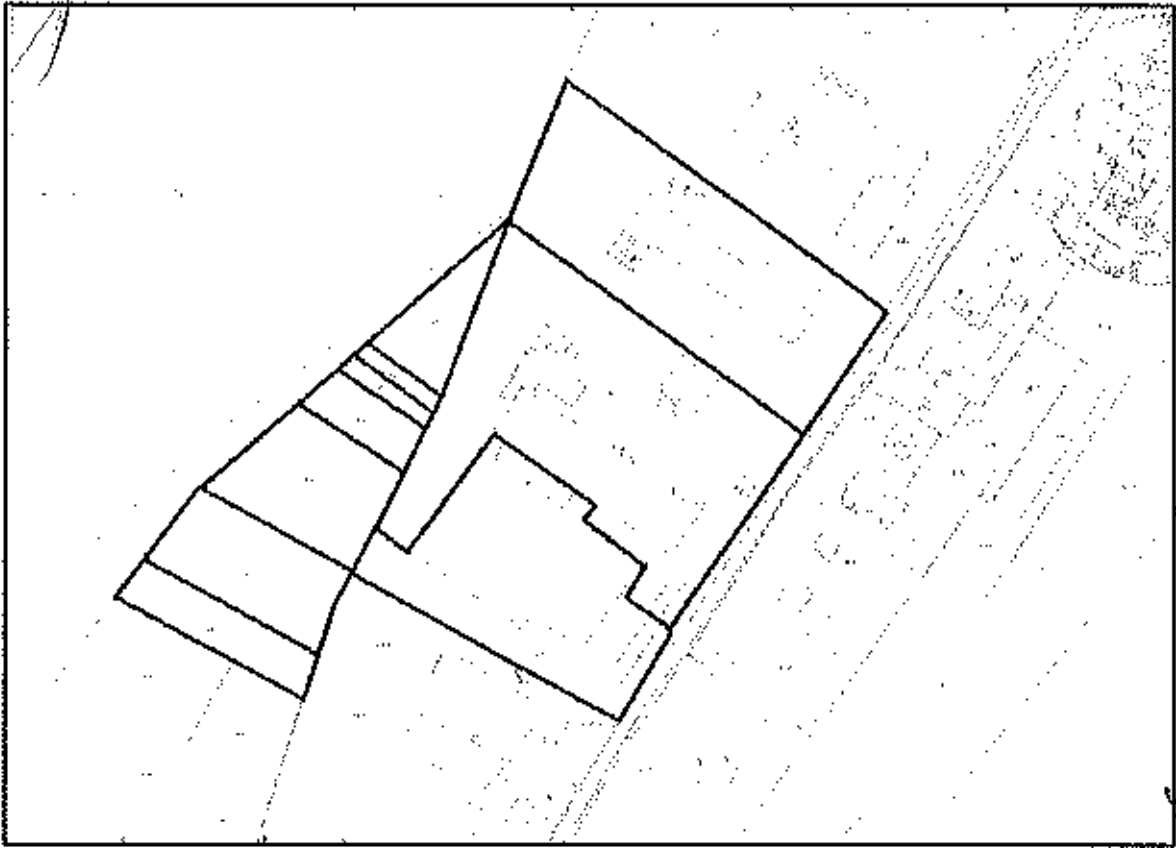
*Comune di Lesignano de' Bagni (PR)*

*Catasto Terreni*

Foglio	Particella	Sub	Zona	Cat	Classe	Consistenza [mq]	R. D.	R. A.
34	161				bosco ceduo	320	0,21	0,08
34	162				bosco ceduo	480	0,32	0,12
34	163				bosco ceduo	1140	0,77	0,29
34	164				bosco ceduo	3680	2,47	0,95
34	165				bosco ceduo	3340	2,24	0,86
34	166				bosco ceduo	1885	1,27	0,49
34	1				ente urbano	15512		
34	5				ente urbano	11300		
34	226				ente urbano	9258		
34	185				ente urbano	40		
34	186				ente urbano	100		

*Catasto Fabbricati*

Foglio	Particella	Sub	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
34	1	2		A/3	2	vani 5,5	€ 312,46
34	5	2		C/6	2	42 mq	€ 99,78
34	5	3		C/6	2	42 mq	€ 99,78
34	5	4		A/3	2	vani 6,5	€ 369,27
34	5	5		A/3	2	vani 6,5	€ 369,27
34	5	7		D/7			€ 32.795,01
34	226	3		D/7			€ 42.000,00
34	1	5		D/7			€ 107.000,00



*Handwritten signature or initials, possibly reading 'Sta. S...'*

*Handwritten signature or name.*



#### 4 DATI URBANISTICI

Con riferimento all'attuale vigente strumento urbanistico del Comune di Lesignano de' Bagni (PR), Loc. S. Michele Cavana, via Cavo 8, le aree di proprietà rientrano in *zona industriale D2 agroalimentare di completamento e aree esondabili in territorio urbanizzato*. La prima è disciplinata dall'Art. 34 del PRG, mentre la seconda è disciplinata dall' Art. 81.1.

#### Art.34- Zone "D2": Industriali agroalimentari di completamento

1. Le destinazioni d'uso di queste zone sono quelle previste all'art.32, comma 2:
  - lett. c (funzioni produttive agroalimentari e funzioni per lavorazione e stagionatura salumi; in entrambe le funzioni con relativi locali per commercializzazione e vendita diretta);
  - lett. d (laboratori di ricerca e analisi);
  - lett. e (magazzini, depositi rimesse);
  - lett. i (funzioni per esposizioni e commercio);
  - lett. l (mense ed attività sociali a servizio dell'attività produttive);
  - lett. m (uffici e mostre connesse con ciascuna delle attività di cui ai punti precedenti);
  - lett. n (funzioni commerciali).
2. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento di mq 1.000 o preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

Uf = Indice di Utilizzazione fondiario 0,90 mq/mq, fermo restando quanto definito per le Fasce "A"- "B"- "C" di esondabilità di cui all'art.81 delle presenti norme.

H = Altezza massima: ml 13,5, salvo particolari volumi tecnici, con un massimo di 15,0 in allineamento agli esistenti.

Vl = Indice di Visuale libera: 0,5 con distanze minime dal ciglio stradale di ml 10 e dagli altri confini di ml 5, fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte.

Distanza dai fabbricati esterni al lotto: 10 ml.

Distanza dalle strade: ml 10.

Parcheggi interni inerenti alle costruzioni: 1 mq/ 10 mc, secondo art.85 delle NTA.

Parcheggi di Urbanizzazione: non inferiori alla quota di cui al precedente art.32, comma 4 (5% della Su). Qualora maggiore va applicata la quota di parcheggi pubblici prevista dall'articolo 85 delle presenti norme.

3. Per alcune zone "D" del territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) Per le zone a valle del ponte sul torrente Parma in località Mulazzano Ponte, è vietata la realizzazione di seminterrati e cantine.

- 2) Per la zona "D2" già urbanizzata sita in Mulazzano Ponte a valle della Strada Provinciale per Langhirano, il rilascio delle concessioni è subordinato all'approvazione del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, di un progetto per il razionale completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché all'impegno dei concessionari di realizzarlo per le rispettive quote-parti, tradotto in appositi atti d'obbligo unilaterali.

Per la zona di cui al comma precedente, limitatamente alla parte prospiciente la Strada Provinciale per Langhirano, è consentita la realizzazione di negozi per la vendita diretta di prodotti tipici per una Su massima di mq 1.000 da computarsi nella Su ammessa.

4. Nelle zone "D2" è reso obbligatorio l'impianto di depurazione atto a servire tutto l'insediamento (esistente o di nuova costruzione) e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico prescritti dai regolamenti di igiene e dalle norme di legge in materia. Tali limiti di accettabilità dovranno essere convalidati dalla autorità sanitaria competente.

La nuova area produttiva (indicata come n. 24) potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente per attività che prevedano una permanenza di persone di non più di 4 ore nell'arco delle 24 ore. Pertanto, per magazzini, rimesse ed altri usi analoghi e compatibili.  
L'attuazione dell'area dovrà comunque essere subordinata all'esito positivo della verifica di compatibilità idraulica così come previsto dal comma 15 dell'art. 12 del PTCP e degli articoli 18 e 30 delle NTA del PAI.

**Art.81.1 - Aree esondabili, in territorio urbanizzato e nelle Zone Omogenee "F"- "G"**

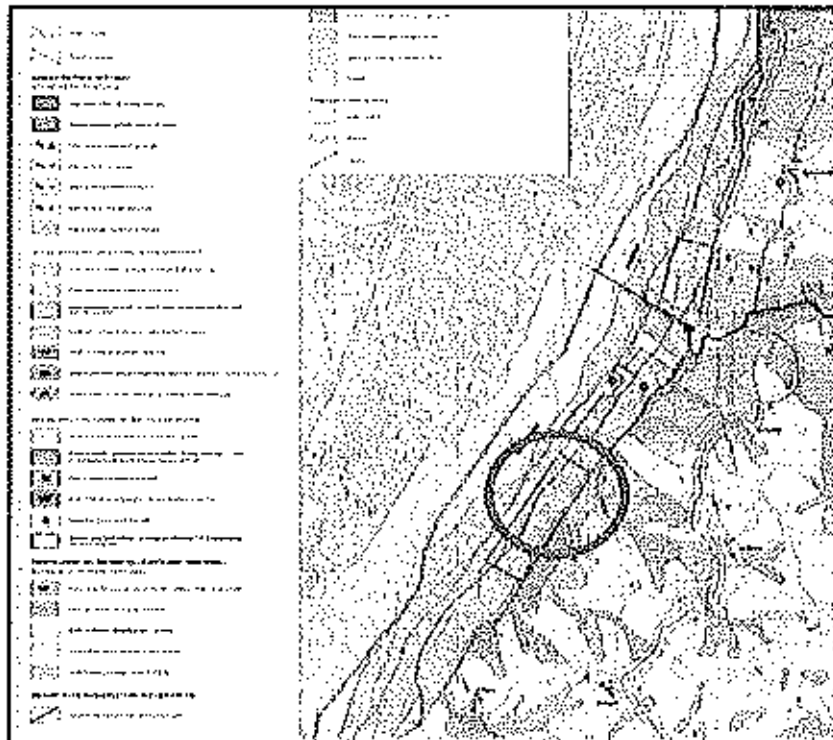
1. Nelle aree esondabili in territorio urbanizzato e nelle Zone Omogenee "F"- "G" valgono le seguenti prescrizioni:

a) Nella fascia "A", è vietata qualsiasi nuova costruzione; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di cui al capo II delle presenti norme. Relativamente alla zona di pertinenza del depuratore esistente di Mulazzano Ponte, il P.R.G. prevede area a Verde Pubblico, pur avendone mantenuta la fascia di rispetto dei 100 mt; il P.P.A. dovrà prevedere le modalità e i tempi di trasferimento, attraverso uno studio specifico di fattibilità.

b) Nelle fasce esondabili "B-C" all'interno dei territori urbanizzati, sono ammessi gli interventi previsti dalle Zone Omogenee "B-F-G", con l'indice relativo all'intero lotto.

c) Per le Zone Omogenee "F-G" esterne al territorio urbanizzato sono consentiti:

- nella fascia esondabile "B" solo impianti e attrezzature che non comportano l'edificazione di manufatti edilizi;
- nella fascia esondabile "C" gli interventi previsti nelle Zone Omogenee "F-G" con l'indice relativo all'intero lotto.



*Handwritten signature: Ing. S. Scuderi*



## 5 DESCRIZIONE IMPIANTI E MACCHINARI

La produzione di prosciutti può essere suddivisa in 5 fasi di lavorazione che consistono in: salatura prosciutti – tolettatura o dissalatura – riposo - sugnatura – stagionatura. Ulteriori due fasi di lavorazione completano il processo produttivo che sono il disosso, affettatura e il confezionamento in vaschette sottovuoto in ambiente controllato.

Il processo produttivo ha inizio con l'arrivo delle cosce fresche al salumificio, dove vengono accuratamente selezionate in modo da eliminare quelle che presentano dei difetti.

Le cosce selezionate vengono innanzitutto rifilate; questa operazione, assolutamente manuale, ha lo scopo di conferire al prosciutto la sua tipica forma tondeggiante e creare una superficie uniforme e compatta. Si tratta di una operazione solo apparentemente semplice ma che è fondamentale per la corretta conservazione del prosciutto.

Finita la rifilatura le cosce passano alla salagione, la carne viene massaggiata e salata attraverso le macchine denominate massaggiatrice e salatrice.

Le cosce, coperte così da un sottile strato di sale, vengono lasciate per una settimana in una cella chiamata di "primo sale" in posizione orizzontale su bilancelle. Dopo questa settimana, il sale residuo viene tolto e sulla coscia viene mosso nuovo sale, nella stessa modalità.

Quindi le cosce sono lasciate per 2 settimane in una cella chiamata "secondo sale" sempre su bilancelle.

Il sale che non è ancora stato assorbito dalla carne viene rimosso e le cosce, dopo essere state rifilate appese su appositi telai, vengono lasciate a "riposare" in celle di riposo per circa 3 mesi. Al termine di questi 3 mesi vengono portate in stagionatura dove inizia la maturazione vera e propria.

Le cosce, che ormai possiamo definire prosciutti, vengono "sugate" quando sono passati circa 7 mesi dal ricevimento, cioè sulla parte scoperta viene apposta la "sugna" composta da grasso di maiale, sale, pepe e farina di riso, operazione che viene eseguita manualmente o con l'utilizzo di macchine a spruzzo. Il tutto per proteggere la carne e per evitare che questa asciughi troppo esternamente, bloccando così la maturazione della parte più interna. I prosciutti sono poi nuovamente lasciati a riposare. E' la fase finale, durante la quale i prosciutti vengono portati a terminare la loro stagionatura in "cantina".

Quando sono passati 12 mesi dalla selezione o solo se le cosce hanno superato tutti i controlli qualitativi, è possibile apporre il marchio a fuoco del Consorzio del Prosciutto di Parma, altrimenti vengono declassati a prosciutti comuni.

I prosciutti pronti vengono commercializzati così come sono o vengono disossati o affettati e porzionati in vaschette attraverso le linee di affettatura ubicate in camere aseptiche.

## 6 PERCORSO VALUTATIVO

### 6.1 Terreno (Metodo del Mercato)

Per la valutazione del terreno è stato adottato un approccio comparativo, basato sul confronto con beni simili a quelli in esame correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali; per l'individuazione dei suddetti valori abbiamo condotto delle specifiche indagini di mercato nella zona di cui si tratta, attraverso intervista diretta agli operatori del settore (agenzie immobiliari); le informazioni raccolte sono state confrontate con le fonti bibliografiche in nostro possesso.

Sulla base di quanto emerso dalle indagini di cui sopra si riportano di seguito i seguenti parametri:

#### Località Lesignano dé Bagni (PR)

Destinazione	Range di valori €/mq	
	min	max
Terreni edificabili	80	90 – max 110
Terreni agricoli	2	8 – max 10

I parametri di cui sopra sono riferiti a terreni urbanizzati e agricoli in prossimità di zone urbane.

In merito al lotto oggetto di valutazione, abbiamo ritenuto congruo valorizzare il lotto di pertinenza al complesso come segue:

Parametri unitari utilizzati in stima:	€/mq
Terreni edificabili	100
Terreni agricoli	10



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## **6.2 Fabbricati, opere edili esterne (Metodo del Costo)**

La valutazione dei fabbricati, delle opere edili e degli impianti generici di pertinenza al fabbricato, è stata basata sul costo che si dovrebbe sostenere per realizzare ex-novo di un immobile avente superfici e caratteristiche analoghe a quello in oggetto, al netto del deperimento fisico stimato in base alle età di costruzione dei corpi che lo compongono ed al relativo periodo di vita rimanente.

Nella stima si sono adottati parametri di costo di ricostruzione a nuovo compresi di 750,00 €/mq per i capannoni (esclusa la componente impiantistica) a seconda della tipologia e 950 €/mq per le porzioni uffici

La Vita Economica Totale delle opere edili sulla quale sono calcolati i degni applicati al costo di ricostruzione, è stata determinata sulla base delle vite normalmente adottate dall'Estimo per tali tipologie di immobili, rettificata sulla base di quanto effettivamente riscontrato nella nostra esperienza professionale, e tenendo conto degli effetti di "ringiovanimento" apportati nel corso degli anni e delle manutenzioni straordinarie effettuate.

Tale parametro è un dato medio tra le vite dei singoli componenti costituenti l'immobile.

Per quanto riguarda il deperimento fisico Praxi si è avvalsa delle informazioni fornite dai responsabili tecnici tenendo in considerazione che le manutenzioni straordinarie effettuate giustificano un livello manutentivo superiore alla media.

## **6.3 Impianti fissi (Metodo del Costo)**

- impianto elettrico
- impianto di illuminazione
- impianto di riscaldamento e condizionamento civile
- impianto idrico antincendio acqua industriale

Per quanto concerne la componente impiantistica, nella stima si sono adottati parametri adeguati alla tipologia di impianto valutando la parte degli impianti di stretta pertinenza agli immobili.

Per quanto riguarda il deperimento fisico, Praxi ha stimato la vita effettivamente trascorsa dei beni, tenendo pertanto conto degli effetti di "ringiovanimento" apportati nel corso degli anni e delle manutenzioni straordinarie effettuate. A tale scopo, Praxi si è avvalsa delle informazioni fornite dai responsabili tecnici.

## **6.4 Impianti specifici, macchinari (Metodo del Costo)**

### IMPIANTI SPECIFICI

- cabina di trasformazione
- impianto elettrico di produzione
- impianto lavaggio alta pressione
- impianto aria compressa
- impianto di depurazione acqua
- centrali frigo
- centrali riscaldamento
- impianti climatizzazione ambiente
- impianto metano
- impianto di sollevamento
- guidovie
- impianti minori (telefonico, rilevazione)

MACCHINARI

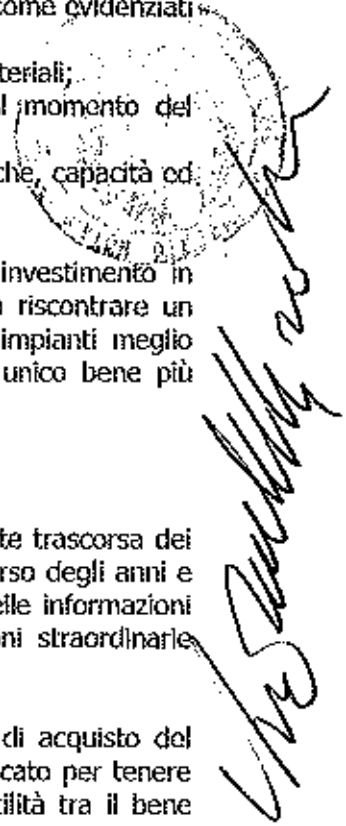
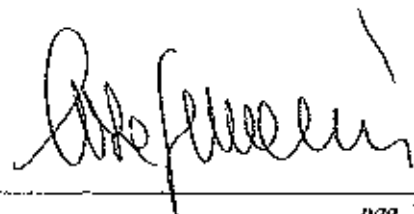
- lavorazione
- affettazione
- confezionamento
- generale

Nello stimare il valore dei macchinari, degli impianti specifici e dei mezzi di trasporto interno è stato applicato il Metodo del Costo considerando:

- il tipo di attività industriale;
- il costo alla data della stima, per acquistare o costruire impianti industriali ed altri beni strumentali di capacità ed utilità comparabili a quelli esistenti, utilizzando tecnologie e materiali correntemente disponibili, considerando: il Costo di Rimpiazzo a Nuovo, il livello tecnologico, le condizioni operative relative agli ultimi periodi di funzionamento e l'attuale stato fisico;
- l'età, la qualità, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dallo stato attuale;
- il rendimento produttivo e l'efficienza operativa delle immobilizzazioni materiali;
- la vita trascorsa e la aspettativa di vita residua dei beni stimati, al momento del sopralluogo;
- Il Costo di Ricostruzione di ogni bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- Il deperimento fisico;
- L'obsolescenza funzionale; (evidenziamo una situazione di eccesso di investimento in termini di capacità produttiva rispetto al volume di attività aziendale, oltre a riscontrare un livello tecnologico dei macchinari mediamente superato e surrogato da altri impianti meglio performanti sia in efficienza che in efficacia, in grado di concentrare in un unico bene più processi lavorativi attualmente ottenuti singolarmente da più beni;
- L'età e la vita residua.

Per quanto riguarda il deperimento fisico, Praxi ha stimato la vita effettivamente trascorsa dei beni, tenendo pertanto conto degli effetti di "ringiovanimento" apportati nel corso degli anni e delle manutenzioni straordinarie effettuate. A tale scopo, Praxi si è avvalsa delle informazioni fornite dai responsabili tecnici tenendo in considerazione che le manutenzioni straordinarie effettuate giustificano un livello manutentivo superiore alla media.

A supporto, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando il prezzo di acquisto del macchinario usato, qualora un bene analogo sia disponibile, debitamente rettificato per tenere conto dell'eventuale differenza in valore, dovuta alla diversa condizione ed utilità tra il bene stimato ed il bene disponibile sul libero mercato.

## 7 PROSPETTO ANALITICO

Descrizione generale		Piana	Superficie		EM	Valori 1994	Anno 01.20 ponderato (1994)	Ingrand. fatto	CONIF	Atti degradati		Valore di Iniziale						
			Dm	q/m <sup>2</sup>						€/m <sup>2</sup>	Euro		Cassa (m <sup>2</sup> )	Anno 01.20 ponderato (1994)	Ingrand. fatto	CONIF	Atti degradati	
																	0%	0%
<b>A. URBANE</b>	<b>Destinazione Urbanale</b>																	
Terreni	Industria	Mq	25.210	€ 100	€ 2.521.000				1.000.000			€ 3.521.000						
Terreni	AgroSilvo - bosco ceduo	Mq	16.835	€ 0,05	100.450				100.450			€ 100.450						
<b>Totale Urbane</b>		<b>Mq</b>	<b>42.045</b>		<b>€ 2.621.450</b>				<b>€ 1.100.450</b>			<b>€ 3.721.900</b>						
<b>B. FABBRICATE</b>																		
<b>Edifici</b>																		
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	1.000	€ 200	€ 200.000	00	1000	00%	€ 200.000	0%	0%	€ 200.000						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	1.500	€ 300	€ 450.000	00	1500	00%	€ 450.000	0%	0%	€ 450.000						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	2.150	€ 300	€ 645.000	00	2150	00%	€ 645.000	0%	0%	€ 645.000						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	910	€ 600	€ 546.000	00	910	00%	€ 546.000	0%	0%	€ 546.000						
Edifici	Edifici (Centrali Elettriche)	q/m <sup>2</sup>	40	€ 650	€ 26.000	00	40	00%	€ 26.000	0%	0%	€ 26.000						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	3.070	€ 650	€ 1.994.500	00	3070	00%	€ 1.994.500	0%	0%	€ 1.994.500						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	10.400	€ 380	€ 3.952.000	00	10400	00%	€ 3.952.000	0%	0%	€ 3.952.000						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	5.010	€ 600	€ 3.006.000	00	5010	00%	€ 3.006.000	0%	0%	€ 3.006.000						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	500	€ 25	€ 12.500	40	2000	100%	€ 12.500	0%	0%	€ 12.500						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	25.410	€ 15	€ 381.150	25	10000	50%	€ 288.300	0%	0%	€ 381.150						
Edifici	Edifici	q/m <sup>2</sup>	25.410	€ 5	€ 127.050	30	2000	30%	€ 76.200	0%	0%	€ 127.050						
<b>Totale fabbricati</b>					<b>€ 21.608.410</b>				<b>€ 10.031.300</b>			<b>€ 31.639.710</b>						
<b>C. IMPIANTISTICHE</b>																		
					€ 37				€ 635.200	0%	0%	€ 635.200						
					€ 40				€ 770.600	0%	0%	€ 770.600						
					€ 0				€ 65.600	0%	0%	€ 65.600						
					€ 10				€ 780.500	0%	0%	€ 780.500						
<b>Totale Impianti</b>					<b>€ 79</b>				<b>€ 1.951.900</b>			<b>€ 1.951.900</b>						
<b>D. IMPIANTI SPECIFICI DI PROPRIETA'</b>																		
					285,00%		25	1000	36%			€ 183.300						
					230,60%		25	2000	35%			€ 495.000						
					200,00%		20	1000	34%			€ 132.000						
					180,00%		25	2000	31%			€ 195.000						
					28,70%		40	1000	19%			€ 59.000						
					1.533,60%		35	2000	31%			€ 1.077.000						
					939,00%		40	1000	36%			€ 625.000						
					3.678,00%		35	2000	31%			€ 2.560.000						
					90,00%		40	1000	30%			€ 54.000						
					1.150,00%		25	2000	31%			€ 758.000						
					12.537,50%		45	2000	35%			€ 3.315.000						
					57,00%		15	2000	45%			€ 52.000						
<b>Totale Impianti Specifici di Proprietà</b>					<b>21.050.010</b>				<b>€ 15.026.800</b>			<b>€ 45.076.810</b>						
<b>E. MACCHINARI</b>																		
					3.538,00%		30	1000	42%			€ 1.601.000						
					1.605,00%		20	1000	31%			€ 260.000						
					918,00%		20	1000	42%			€ 530.000						
					199,00%		25	1000	40%			€ 199.000						
<b>Totale Macchinari</b>					<b>6.260.000</b>				<b>€ 2.600.000</b>			<b>€ 8.860.000</b>						
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>37.938.420</b>				<b>41.619.100</b>			<b>49.504.620</b>						

DESCRIZIONE	FORNITORE	TIP. AUTO	VM
SERIE DI BENI LA VORAZIONE			€ 1.869.000,00
NASTRO TOLETTAT. 1	SONCINI	AGGIUSTATURA	
NASTRO TOLETTAT. 2	SONCINI	AGGIUSTATURA	
NASTRO TOLETTA TURA	SONCINI	AGGIUSTATURA	
ROBCT2	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	AGGIUSTATURA	
ROBST2	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	AGGIUSTATURA	
NASTRO USCITA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	CANTINA 2	
ROHS10	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	CANTINA 2	
CAVA MATTONELLE		DESTAMPAGGIO	
CONFEZIONATRICE 4	MINIPACK TORRE	DESTAMPAGGIO	
CONFEZIONATRICE 7	GIANBON	DESTAMPAGGIO	
CALDAIETTA 1 PER ACQUA CALDA LA VA PROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CALDAIETTA 2 PER ACQUA CALDA LA VA PROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CALDAIETTA 3 PER ACQUA CALDA LA VA PROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CALDAIETTA 4 PER ACQUA CALDA LA VA PROSC.	RINNAI	DISOSSO	
COCLEA OSSA	ECO IMPIANTI	DISOSSO	
COCLEA OSSA ELEVATRICE	ECO IMPIANTI	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 1		DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 2	VACUM PUMP	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 3	CRYOVAC	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 5	GIANBON	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 6	CELANI	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 8	LA VIZZINI	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 9	VACUM PUMP	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE A NASTRO		DISOSSO	
CONFEZIONATRICE PICCOLA	NEGRO	DISOSSO	
DISCENSORE 1	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISCENSORE 2	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISCENSORE 3	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISCENSORE 4	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISOSSA TRICE 1	CGZ	DISOSSO	
DISOSSA TRICE 2	CGZ	DISOSSO	
DISOSSA TRICE 3	CGZ	DISOSSO	
DISOSSA TRICE 4	CGZ	DISOSSO	
DISOSSA TRICE 5	CGZ	DISOSSO	
DISOSSA TRICE 6	CGZ	DISOSSO	
ESPIRATORE SX		DISOSSO	
ESPIRATORE SX		DISOSSO	
LA VAPA VIMENTI 1		DISOSSO	
LA VAPA VIMENTI 2		DISOSSO	
NASTRO 1 EX VISMARA		DISOSSO	
NASTRO 1 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 2 EX VISMARA		DISOSSO	
NASTRO 2 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 3 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 3 SONCINI		DISOSSO	
NASTRO 4 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 6 TRASVERSALE		DISOSSO	
NASTRO 7 PRESSE		DISOSSO	
NASTRO 8 ELEVATORE MACAUF		DISOSSO	
NASTRO 9 POST ELEVATORE MACAUF		DISOSSO	
NASTRO MATTONELLE 1		DISOSSO	
NASTRO MATTONELLE 2		DISOSSO	
PRESSA FISSA 2	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA FISSA EX SIR 1	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA MATTONELLE	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA MATTONELLE 2	ARGENTI	DISOSSO	
PRESSA ROTATIVA	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA STAMPI		DISOSSO	
RFOGLIATRICE 1	GIANBON	DISOSSO	
RFOGLIATRICE 2	GIANBON	DISOSSO	
SCOTENNATRICE 1	GRASSIELI	DISOSSO	
SCOTENNATRICE 2	GRASSIELI	DISOSSO	
SCOTENNATRICE 3	GRASSIELI	DISOSSO	
SCOTENNATRICE AUTOMATICA	MBA	DISOSSO	
SCOTENNATRICE MANUALE 1	CAVALLI	DISOSSO	
SCOTENNATRICE MANUALE 2	CAVALLI	DISOSSO	
SCOTENNATRICE MANUALE 3	CAVALLI	DISOSSO	
SPAZIONATRICE K 2	CGZ	DISOSSO	
SPAZIONATRICE K 4	MACAUF	DISOSSO	

*Handwritten signature and stamp*

*Handwritten signature*



DESCRIZIONE	FORNITORE	RIPARTO	VM
SFILATRICE 1	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 2	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 3	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 4	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 5	SONCINI	DISOSSO	
SCORBATRICE AUTOMATICA	MIVA	DISOSSO	
SPARAGANCI	GRANBON	DISOSSO	
TAGLIAGAMIBETTI	OMEGA	DISOSSO	
TAGLIASCORBIA 1 SX	GELMINI	DISOSSO	
TAGLIASCORBIA 2 DX	GELMINI	DISOSSO	
TAGLIASCORBIA 3	GELMINI	DISOSSO	
TAGLIASCORBIA 4	Q-TASINI	DISOSSO	
TERMOFORMATRICE MACAUT	MACAUT	DISOSSO	
TERMOFORMATRICE FRANCI	KRAMER GREBE	DISOSSO	
VASCA GRASSI		DISOSSO	
LA VAPROSCUFTI	COLUSSI	LA VAGGIO	
LA VAPROSCUFTI	COLUSSI	LA VAGGIO	
LA VACCGETTI	INOX MECCANICA	LA VAGGIO	
LA VAPROSCUFTI	SONCINI	LA VAGGIO	
DESCENSORE 2	GIUDOPARMA	PELATURA	
ELEVATORE 2	EUROTEC SYSTEM	PELATURA	
PISSA PIATTA		PELATURA	
PISSA PNEUMATICA SACOMATA	MINOZZI	PELATURA	
PEDANA IDRAULICA		RITIRO	
LA VAPVIENTI		RITIRO	
NASTRO 3500	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
NASTRO CENTRATORE	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
NASTRO SCALTA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
PEDANA IDRAULICA		RITIRO	
ROBOT CARICA BILANCELE DDR	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
PEDANA IDRAULICA 1		RITIRO	
CLIPPATRICE 3 CORNICI	POLYCLIP	SALA LAVORAZIONE	
CLIPPATRICE CON LACOSTI	POLYCLIP	SALA LAVORAZIONE	
DESCENSORE 1	GIUDOPARMA	SALA LAVORAZIONE	
ELEVATORE 1	MURETEL SYSTEM	SALA LAVORAZIONE	
IMPASTATRICE	VVS	SALA LAVORAZIONE	
INSACCATRICE	VBA	SALA LAVORAZIONE	
NASTRO ELEVATORE		SALA LAVORAZIONE	
TRITACARNE	VVS	SALA LAVORAZIONE	
DISSALATRICE	SONCINI	SALE	
IMPIANTO COCCIFESALE	ECO IMPIANTI	SALE	
MASSAGGIATRICE	COZ	SALE	
NASTRO SALAGIONE		SALE	
PRE-SALATRICE	SONCINI	SALE	
SILOS SALE	ECO IMPIANTI	SALE	
SPREMIPIENA	SONCINI	SALE	
BOLLATRICE	ZIVERRI	SALE	
COCCIA PRE-SALATRICE	SONCINI	SALE	
DISSALATRICE	SONCINI	SALE	
GIRILLO	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
IMPIANTO COCCIFESALE		SALE	
MASSAGGIATRICE	SONCINI	SALE	
MISCELATRICE SALE	SONCINI	SALE	
NASTRO 2000		SALE	
NASTRO POST BOLLATRICE		SALE	
NASTRO PRE-RODOI	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
NASTRO SALAGIONE	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
NASTRO SIBILLI		SALE	
PRE-SALATRICE	SONCINI	SALE	
ROB CB12	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
ROB SB12	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
SALATRICE	SONCINI	SALE	
SILOS SALE 1		SALE	
SILOS SALE 2		SALE	
SPREMIPIENA	SONCINI	SALE	
TUNNEL PRE-SALATRICE	SONCINI	SALE	
LEGATRICE	COZ	SPAZZOLATURA	
DISSALATRICE	SONCINI	SPAZZOLATURA	
GIRILLO	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SPAZZOLATURA	
LA VABILANCELE	COLUSSI	SPAZZOLATURA	

DESCRIZIONE	FORSITORE	REPARTO	VM
LEGATRICE	CCZ	SPAZZOLATURA	
MASSAGGIATRICE	SONCINI	SPAZZOLATURA	
ROB CT5	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SPAZZOLATURA	
ROB SRS	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SPAZZOLATURA	
ROB RTINO	CCZ	SPAZZOLATURA	
BLANCTA		STUCCATURA	
IMPASTATRICE	LECCHESE	STUCCATURA	
NASTRO 3500		STUCCATURA	
ROD C510	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	STUCCATURA	
ROD C10	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	STUCCATURA	
ROD S10	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	STUCCATURA	
SCALDASUGNA	GELMINI	SUGNATURA	
BLANCTA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
GIRELLO	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
NASTRO IMPULSORE	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
NASTRO SUGNAT. 1		SUGNATURA	
NASTRO SUGNAT. 2		SUGNATURA	
ROB CTJA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
ROB CT3I	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
ROB CT3C	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
ROB ST3	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
SERBATOIO SUPPLEM. SUGNATRICE	GELMINI	SUGNATURA	
SUGNATRICE	ZIVERI	SUGNATURA	

*Handwritten signature and stamp*

*Handwritten signature*

DESCRIZIONE	FORNITORE	DIPARTO	VM
SERIE DI BENI AFFETTATURA			€ 720.000,00
CHECK POINT CO2/O2	DANSENSOR	AFFETTATO	
PRESSA MATTONI/BRIC	CAVALLI	AFFETTATO	
SILOS AZOTO		AFFETTATO	
AFFETTATRICE	WEBER	AFFETTATO 1	
BILANCIA AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 1	
BILANCIA ELETTRONICA CARTONI		AFFETTATO 1	
CONTROLLO IMMAGINE	ITALVISION	AFFETTATO 1	
BUCHETTA/RICCI CARTONI / PALLET		AFFETTATO 1	
METAL DETECTOR	PRISMA	AFFETTATO 1	
METAL/BILANCIA	PRISMA	AFFETTATO 1	
NASTRO SCARICA AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 1	
NASTRO TRASPORTO AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 1	
POMPA VUOTO FORMATURA		AFFETTATO 1	
POMPA VUOTO SALDATURA		AFFETTATO 1	
SINGOLARIZZATORE		AFFETTATO 1	
TERMOFORMATRICE	MULTIVAC	AFFETTATO 1	
AFFETTATRICE	WEBER	AFFETTATO 2	
BILANCIA ELETTRONICA CARTONI		AFFETTATO 2	
BUCHETTA/RICCI CARTONI / PALLET		AFFETTATO 2	
METAL DETECTOR	PRISMA	AFFETTATO 2	
METAL/BILANCIA	PRISMA	AFFETTATO 2	
NASTRO TRASPORTO AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 2	
NASTRO TRASVERSALE		AFFETTATO 2	
NASTRO LISCEA		AFFETTATO 2	
POMPA VUOTO FORMATURA		AFFETTATO 2	
POMPA VUOTO SALDATURA		AFFETTATO 2	
SINGOLARIZZATORE		AFFETTATO 2	
TERMOFORMATRICE	MULTIVAC	AFFETTATO 2	
CIRCOLATRICE	MONUMI	AFFETTATO 3	
POMPA VUOTO MONDINI		AFFETTATO 3	
PESOPREZZATRICE BIZERBA		AFFETTATO 4	

DESCRIZIONE	FORNITORE	RIPARTO	VM
SERIE DI BENI CONFEZIONAMENTO			€ 530.000,00
CECK POINT O2	DANSENSOR	CONFEZIONAMENTO	
CONFEZIONATRICE	SACCARDO	CONFEZIONAMENTO	
CONFEZIONATRICE	INTERVAC	CONFEZIONAMENTO	
FIOPACCATRICE	ALMA	CONFEZIONAMENTO	
METAL DETECTOR	PRISMA	CONFEZIONAMENTO	
BILANCIA CARTONI	BILANCIAT	INCARTONAMENTO C/OSSO	
ETICHETTATRICE		INCARTONAMENTO C/OSSO	
ETICHETTATRICE PALLET		INCARTONAMENTO C/OSSO	
INCARTONATRICE	COMARME	INCARTONAMENTO C/OSSO	
PISOPREZZATRICE MERCURY	BILANCIAT	INCARTONAMENTO C/OSSO	
BILANCIA	BILANCIAT	INCARTONAMENTO S/OSSO	
CARICARETE	INOX MECCANICA	INCARTONAMENTO S/OSSO	
ETICHETTATRICE		INCARTONAMENTO S/OSSO	
ETICHETTATRICE PALLET	UBI	INCARTONAMENTO S/OSSO	
GIRELLO		INCARTONAMENTO S/OSSO	
INCARTONATRICE		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MACCHINA REFI	INOX MECCANICA	INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRINO RETI	SONCINI	INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO 1150		INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO 1900		INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO 3500 1		INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO 3500 2		INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO 6000		INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO A CURVA		INCARTONAMENTO S/OSSO	
NASTRO DISTANZIATORE		INCARTONAMENTO S/OSSO	
PISOPREZZATRICE VENUS	BILANCIAT	INCARTONAMENTO S/OSSO	
FIUMATRICE		SPEDEZIONE	
PIEDANA IDRALICA		SPEDEZIONE	
HPP	HYPERBARIC	SPEDEZIONE	
INTENSIFICATORE 1	HYPERBARIC	SPEDEZIONE	
INTENSIFICATORE 2	HYPERBARIC	SPEDEZIONE	
INTENSIFICATORE 3	HYPERBARIC	SPEDEZIONE	
INTENSIFICATORE 4	HYPERBARIC	SPEDEZIONE	
PIEDANA IDRALICA 2		SPEDEZIONE	

*Handwritten signature: Praxi S.p.A.*

*Handwritten signature: Praxi S.p.A.*

DESCRIZIONE	FORNITORE	REPARTO	VAL
SERIE DI BENI GENERALI DI RIPARTO			€ 198.008,00
MULETTO ELETTRICO		DESTAMPAGGIO	
MULETTO A GASOLIO ESTERNO	BT	EFFE	
MULETTO ELETTRICO ESTERNO	BT	EFFE	
LAVAPAVIMENTI		EFFE 1	
MULETTO ELETTRICO	BT	EFFE 1	
PESA A PONTE	BIANCIAL	EFFE 1	
SIAS		EFFE 2	
MULETTO ELETTRICO	BT	MAGAZZINO	
MULETTO ELETTRICO		RITIRO	
MULETTO ELETTRICO 1	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 2	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 3	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 4	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 5	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 6	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 7	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 1	OMG	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 2	BT	SPEDIZIONE	

**ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Come noto, le attività immobiliari costituiscono la principale componente della ricchezza delle famiglie italiane (ben oltre il 50% del totale) e continua a rimanere elevata la percentuale di famiglie che vive in abitazioni di proprietà (quasi il 70% del totale), anche se in leggera diminuzione rispetto a qualche anno fa. Nel corso degli ultimi anni, a causa della crisi economico-finanziaria è infatti incrementato il numero di famiglie in affitto o in usufrutto, interrompendo l'espansione delle abitazioni di proprietà che durava da circa 30 anni.

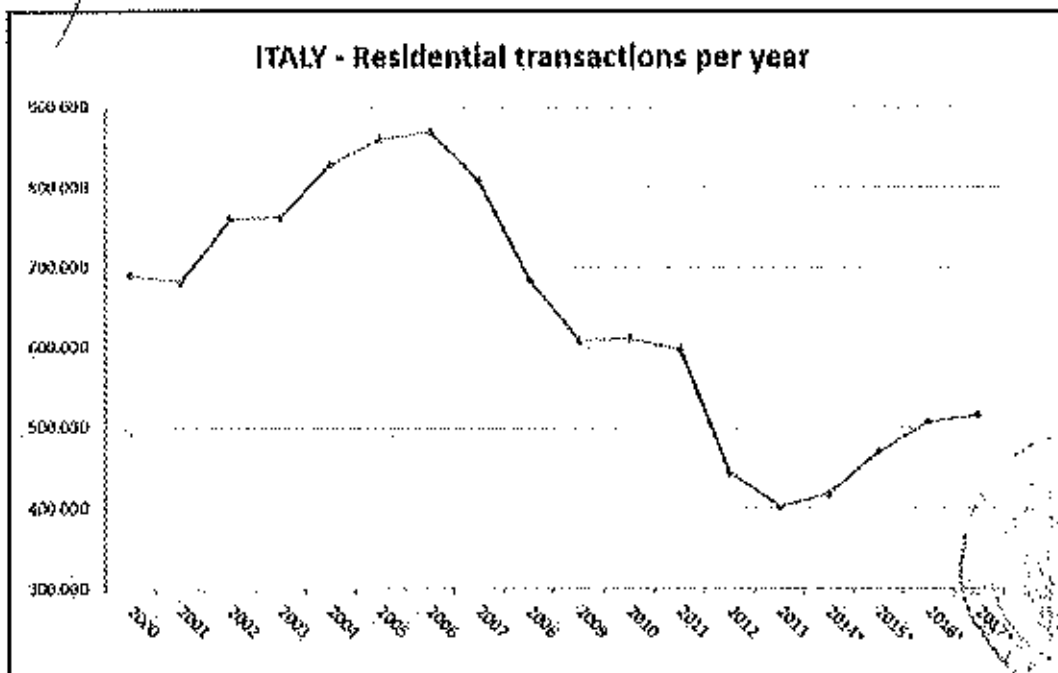
Nonostante la notevole importanza che il settore rappresenta nell'economia del Paese, il mercato immobiliare soffre di una limitata disponibilità di dati e informazioni relative ai principali indicatori di settore, principalmente legati all'eterogeneità dei dati, a problemi di incongruenza e al gap temporale con cui le statistiche vengono rese disponibili.

Durante gli anni di forte espansione del settore immobiliare (2000-2006) il numero di nuove abitazioni immesse sul mercato è cresciuto a un ritmo medio annuo di quasi l'8%, e le transazioni sono aumentate in modo vertiginoso, di fatto quasi raddoppiando nell'arco di un decennio.

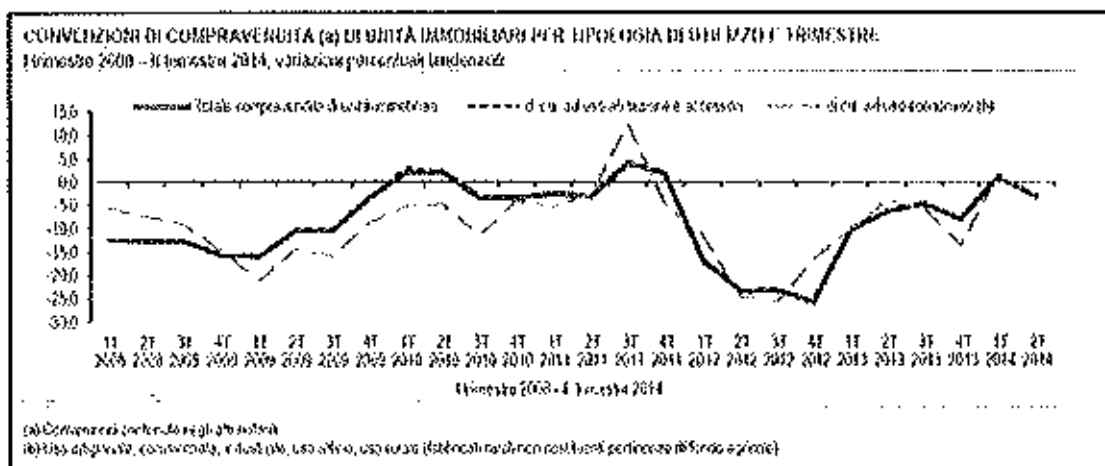
A partire dal 2008/2009 si è, però, verificata una brusca inversione di tendenza, che è proseguita fino ad oggi; nel 2013, complice il perdurare della crisi economica, il numero di transazioni residenziali ha superato di poco le 400.000 (meno della metà del "picco" storico del 2006: 877.000 compravendite).

Solo a partire dai primi mesi del 2014 si è verificata una modesta intensificazione dell'attività transattiva, sia nelle grandi città che negli altri comuni: nel primo e nel terzo trimestre le compravendite residenziali hanno registrato un +4,1% rispetto agli stessi periodi del 2013 anche se i dati sono risultati più contenuti rispetto alle aspettative. Sicuramente alla base di questa ripresa vi è l'aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, sensibilmente cresciuti nel corso del 2014.

Grazie a questi segnali positivi, nel 2014 è aumentata la quota di famiglie intenzionate a comprare un'abitazione nel corso del prossimo biennio, motivate principalmente dalla necessità di avere una casa propria o dall'esigenza di migliorare la propria condizione abitativa, tanto che la società di studi economici Nomisma prevede per il 2015 un'ulteriore ripresa, anche se bisognerà probabilmente aspettare il 2016 per tornare a superare la soglia delle 500.000 transazioni residenziali.



Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie



L'analisi trimestrale mostra come l'andamento delle transazioni sia stato sostanzialmente analogo anche per il comparto non residenziale (linea tratteggiata grigia), che ha registrato variazioni negative a partire dal terzo trimestre 2011.

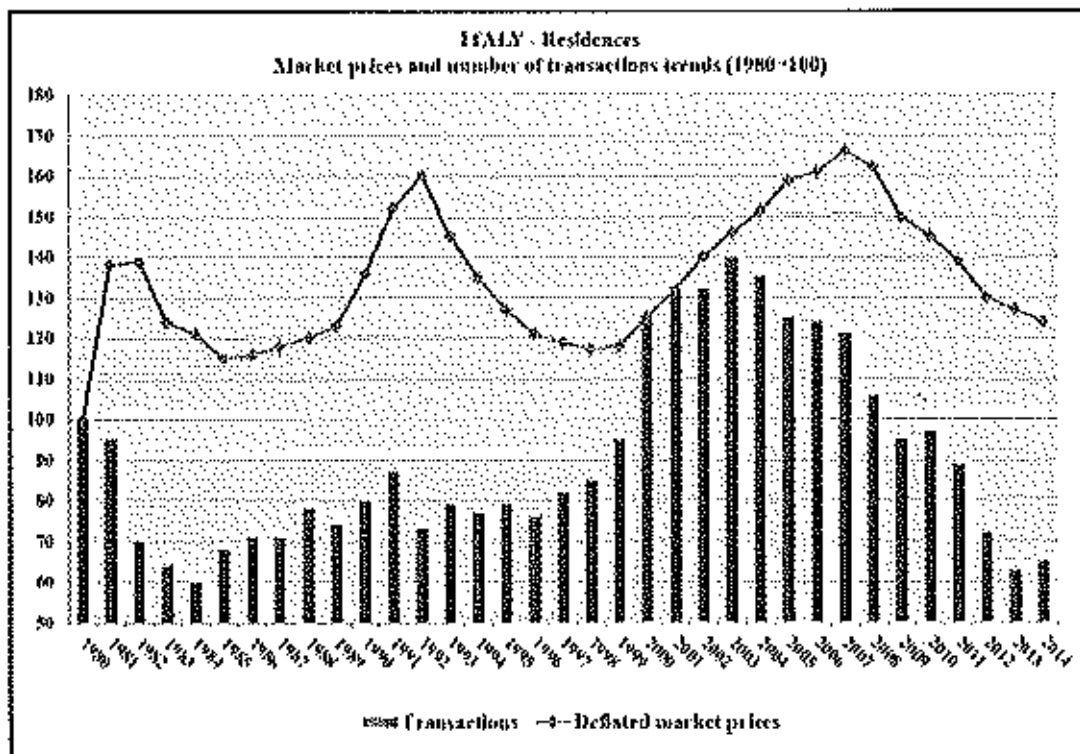
Se fino al 2011 era tendenza "storica" del mercato italiano affrontare le fasi di crisi non con un riallineamento al ribasso dei prezzi, ma con un più o meno lungo "congelamento" delle transazioni, in attesa che il ciclo negativo si concludesse o che i prezzi ritornassero almeno nominalmente ai livelli precedenti la crisi, non si può affermare lo stesso per l'ultimo triennio.

Cominciata in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, la flessione dei prezzi ha rappresentato la risposta obbligata alle esigenze di smobilizzo, in un mercato che continua ad essere dominato dalla componente di liquidità, anche se la differenza tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita è dovuta, più che al calo delle richieste iniziali, ad un aggiustamento in fase di trattativa.

*[Handwritten signature]*



Le continue difficoltà di incontro tra offerta e domanda sono ben sintetizzate dall'aumento dei tempi di vendita e degli sconti. Nelle principali città italiane per le abitazioni si vogliono in media 8/9 mesi per trovare un acquirente, circa due mesi in più rispetto al 2011.



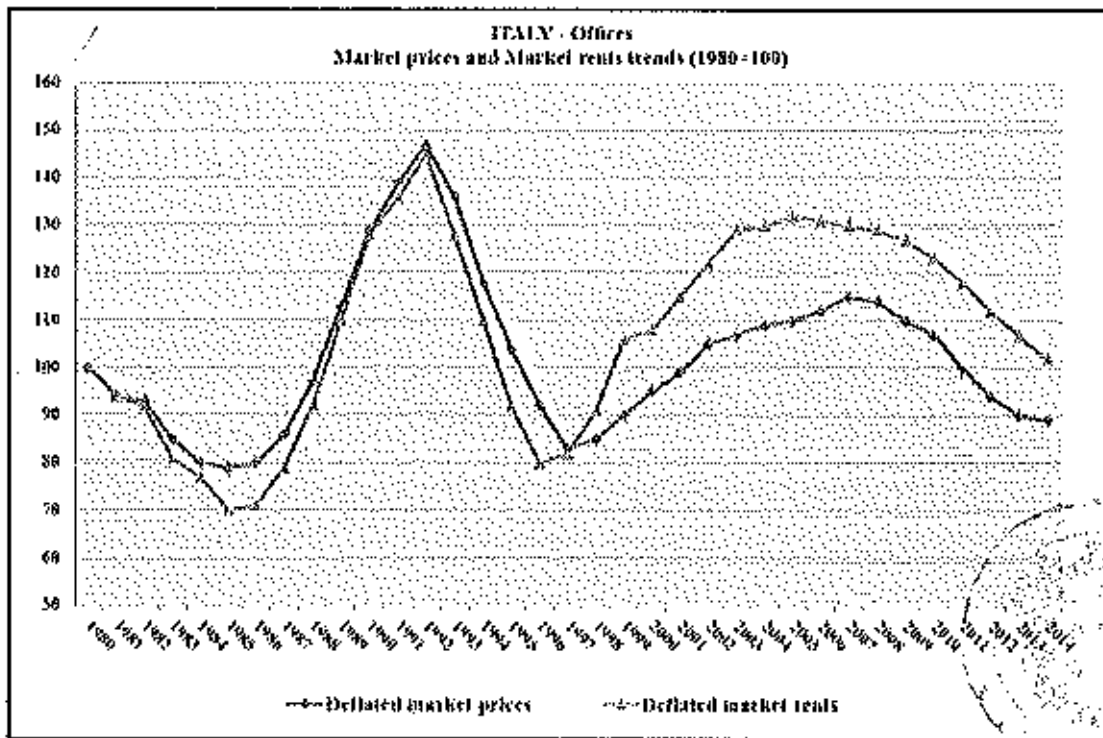
Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Tra le cause del pesante calo registrato sia nelle compravendite che nei prezzi e canoni reali vi è sicuramente anche l'aumento della pressione fiscale sugli immobili, che ha classificato l'Italia al primo posto in Europa per la tassazione degli stossi.

I dati del 2014 registrano un'ulteriore discesa dei prezzi medi reali e una leggera risalita della compravendite, che non raggiungono comunque neppure il livello del 2012, in quanto la persistente incertezza economica, le difficili prospettive del mercato del lavoro, il calo del reddito disponibile e la sconcertante vicenda della TASI, tendono a rimandare le decisioni di investimento.

Secondo alcuni analisti si dovrà aspettare il raggiungimento di almeno 600.000 transazioni annue per poter assistere ad una effettiva ripresa dei prezzi degli alloggi.

Dall'altra parte, la debolezza del mercato sembra avere avuto meno ricadute sul segmento della locazione, in quanto i tempi di collocamento sul mercato hanno evidenziato variazioni meno significative. Sicuramente il maggior interesse di una parte delle famiglie verso il mercato dell'affitto ha favorito una maggiore tenuta dei canoni rispetto ai prezzi.



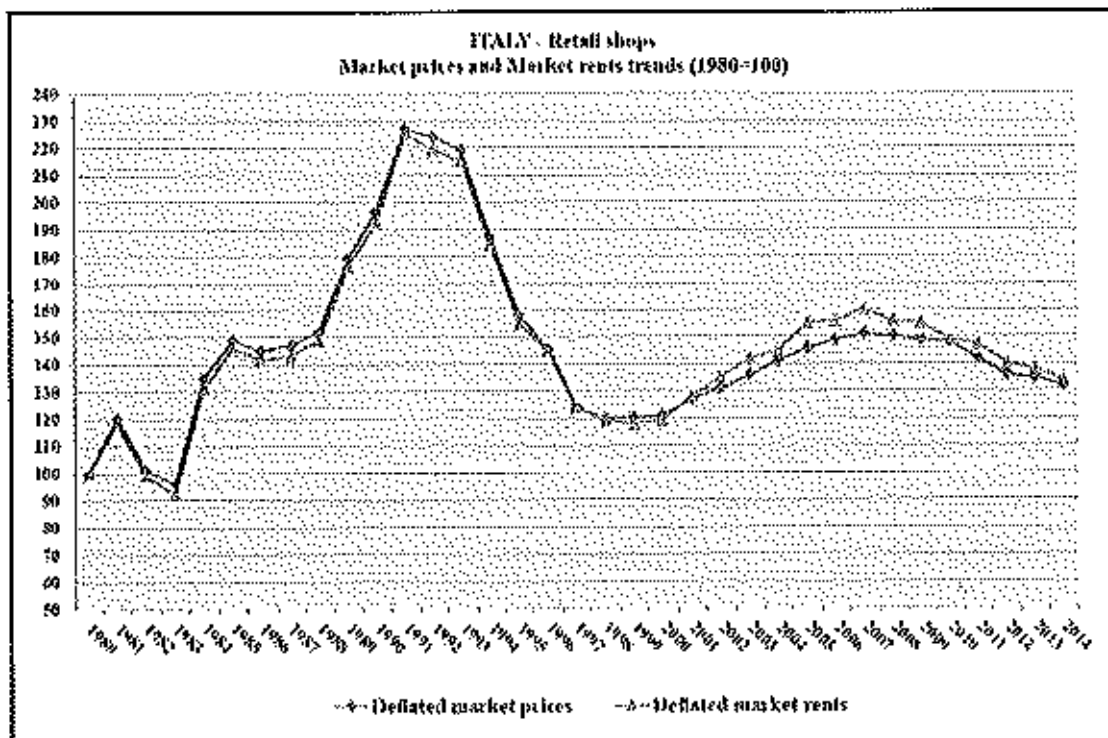
Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Nel settore terziario, la ciclicità intrinseca del mercato immobiliare si interseca con gli effetti della congiuntura economica negativa, che naturalmente incide direttamente sulla dinamicità della domanda di immobili di impresa.

In particolare si assiste a una graduale discosa dei canoni per effetto delle rinegoziazioni dei contratti di affitto richieste dagli inquilini al fine di ottenere degli sconti sui canoni in essere. Proprio in questa fase di crisi in cui l'offerta è sovrabbondante, l'inquilino ha, infatti, più potere contrattuale e talvolta riesce ad ottenere sconti significativi, fino al 20% del canone in essere.

*Handwritten signature: Stefano M...*

*Handwritten signature: Stefano M...*



*Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie*

In controtendenza rispetto al settore terziario, la discesa dei prezzi e dei canoni nel settore retail ha portato a un maggior interesse da parte degli investitori, in particolare stranieri, che nel 2014 hanno rivolto la loro attenzione verso asset che ospitano attività relative al commercio (centri e gallerie commerciali, outlet e, nei centri urbani, high street).

Dalla seconda metà del 2013 in Europa sono aumentati gli investimenti immobiliari nel settore retail, tanto da raggiungere nel primo semestre 2014 i 16,4 miliardi di euro, con un incremento del 35% rispetto alla media degli ultimi cinque anni. Anche se la maggioranza dell'attività europea si è rivolta verso i mercati del Regno Unito e della Germania, le operazioni effettuate o annunciate nel settore retail italiano e il ritorno di alcuni operatori internazionali, testimoniano l'andamento positivo di questo comparto nel nostro Paese che ha raggiunto nel 2014 i 2,3 miliardi di euro transati.

Già nel 2013 erano avvenute rilevanti transazioni del settore commerciale, con l'acquisto del Franciacorta Outlet Village di Rodengo Saiano (una struttura con 155 negozi in provincia di Brescia) da parte di Blackstone, che lo ha rilevato dal fondo tedesco Dogi Europa, di proprietà Aberdeen, per 130 milioni di euro.

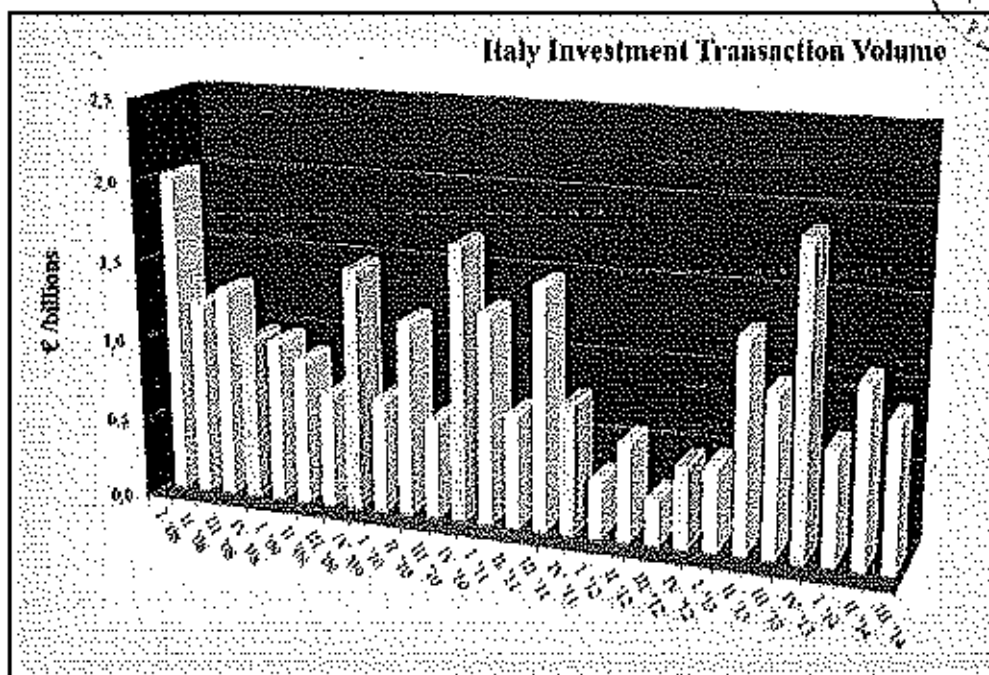
A Dicembre 2013 Blackstone ha acquistato anche i centri commerciali Valecenter (Marcon, Venezia) e Airone (Monselice, Padova) per circa 145 milioni di euro, ceduti dal Sierra Fund, il fondo retail paneuropeo di cui Sonae Sierra detiene una quota del 50,1%.

Tra le operazioni effettuate nel 2014 o in previsione per il 2015 vi sono le seguenti:

- l'acquisizione da parte di Allianz e Ing del centro commerciale Fiumara di Genova da Cbre Global Investors, per una cifra attorno ai 150 milioni di euro. Fiumara dispone di 120 negozi disposti su tre livelli, oltre a diversi servizi come un cinema multisala, sette ristoranti, bowling, sala giochi, casinò e parco bimbi per un totale di 40 mila metri quadrati;

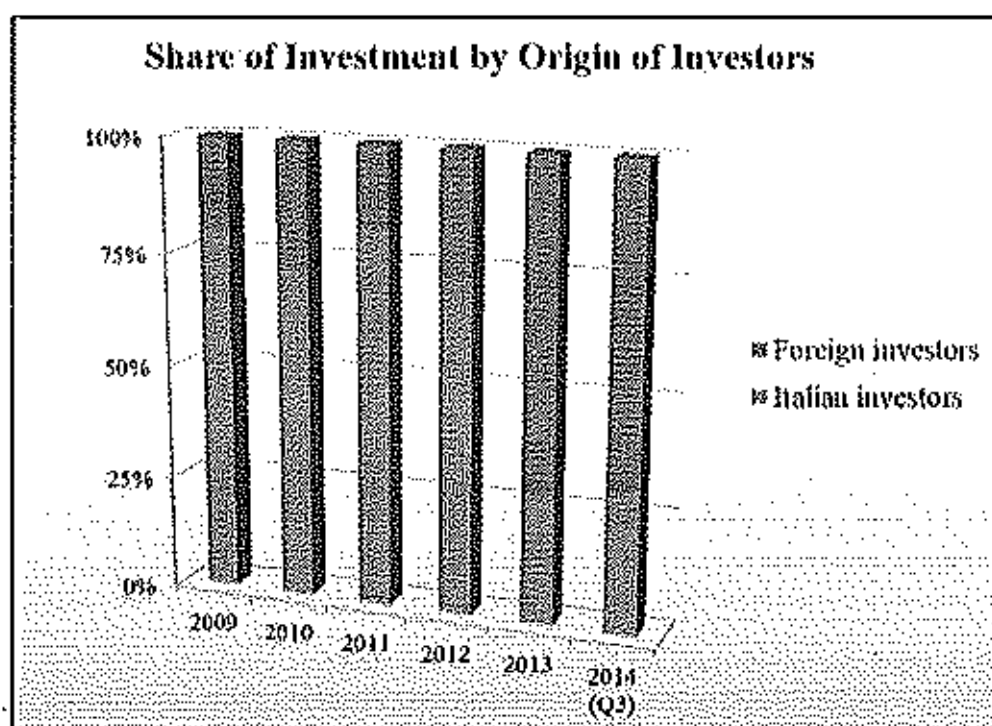
- la vendita da parte di Cbre Global Investors del 50% del centro commerciale Roma Est, di 102 mila metri quadrati, al fondo sovrano di Singapore, Gic, che già deteneva il restante 50%;
- l'acquisto da parte di Gwm e Pimco del centro commerciale romano "Market Central Da Vinci", di 56 mila metri quadrati, per 130 milioni, seguito dall'acquisizione della galleria commerciale del Lingotto, denominata "8 Gallery" di 32 mila mq, per circa 80 milioni di euro, da parte della stessa joint venture, la quale sembrerebbe interessata anche al centro commerciale Maximo di Roma, per un valore di circa 300 milioni;
- l'acquisto del centro commerciale Le Terrazze di La Spezia da parte di Union Investment, dopo la cessione del 90% delle quote da parte di Sonae Sierra e Ing;
- l'acquisto di un portafoglio di immobili retail da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno da parte di Igd Siig per oltre 92 milioni;
- la vendita ad Auchan e a Gallerie Commerciali Italia, per 48 milioni di euro, del centro commerciale di Bussolengo (Verona), detenuto in comproprietà dai fondi immobiliari quotati Amundi Re Italia e Amundi Re Europa;
- la vendita dei due centri commerciali di Forlì e di Guidonia (Roma) rispettivamente da Unipol e IGD a Unipolsai Investimenti SGR, per un valore complessivo che supera i 200 milioni di euro.

Inoltre è stata da tempo annunciata l'intenzione di Galeries Lafayette di aprire un proprio flagship store all'interno del nuovo centro commerciale Westfield Milan, che è in fase di sviluppo a Segrate, su iniziativa della joint venture formata da Westfield e Gruppo Percassi (nel complesso, la nuova struttura si dovrebbe sviluppare su 175.000 mq, con un investimento complessivo stimato in 1,3 miliardi di euro).



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



*Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie*

Dopo quattro anni in cui nell'ambito degli investimenti il ruolo dei capitali stranieri è stato per l'Italia quasi marginale, a partire dal 2013 la situazione è cambiata radicalmente, grazie all'attività di molti player internazionali, tra cui i Fondi sovrani del Qatar e del Brunei, Blackstone, Axa, Morgan Stanley, Goldman Sachs, Benson Elliot e molti altri. Questa tendenza sta è proseguita anche nel 2014, quando gli investimenti stranieri hanno rappresentato il 68% del volume totale di transazioni.

Dopo l'acquisto nel 2013 di una partecipazione pari a circa il 40% del progetto milanese di Porta Nuova di Hines, per un valore di 800 milioni di euro circa, il Fondo del Qatar, nei primi mesi del 2014, ha rilevato l'immobile direzionale, sede milanese del Credit Suisse, ubicato all'angolo tra via Manzoni e via Santa Margherita, avente una superficie di circa 15 mila metri quadri, distribuiti su sette piani. Il prezzo pattuito per la transazione si è attestato nell'intorno dei 100 milioni di euro.

Anche Blackstone continua ad essere interessata al mercato italiano. Nel 2014 ha, infatti, acquistato un pacchetto da quasi 200 milioni di euro che comprende cinque immobili, tutti situati nel nord Italia, facenti parte del piano di dismissioni avviato dal Fondo FIP (che detiene in portafoglio immobili pubblici ad uso governativo, quali uffici ministeriali e dell'agenzia delle entrate, caserme e uffici della Guardia di Finanza), gestito da Investire Immobiliare SGR.

Sono finiti nel mirino di Blackstone anche due immobili del portafoglio del Fondo Core Nord Ovest gestito da Ream. Si tratta del palazzo delle Poste in Piazza Cordusio e quello ubicato in via Santa Margherita 12, ex sede del banco di Sicilia (oggi Unicredit) oggetto di un preliminare che ammonta a 130 milioni di euro. Con quest'ultima operazione, preceduta di poche settimane dall'acquisizione della sede del giornale La Nazione a Firenze e del palazzo di Meliorbanca in via Borromei a Milano, Blackstone ha ampiamente superato i 2,5 miliardi di euro di patrimonio immobiliare detenuto in Italia.

Da non dimenticare anche il vivo interesse manifestato dagli investitori internazionali per Palazzo Broggi di Piazza Cordusio, ex sede del Credito italiano ed ora appartenente al Fondo Omicron Plus Immobiliare gestito da Idea Fimlt Sgr, che è oggetto di una procedura competitiva di vendita, con prezzo previsto nell'intorno dei 400 milioni di euro.

Nonostante le difficoltà finanziarie, sembra, quindi, che il mercato immobiliare italiano presenti interessanti opportunità di investimento, tanto che Allianz Real Estate Italy ha annunciato l'intenzione di investire nel breve periodo fino a 500 milioni di euro nel settore immobiliare italiano.

Certamente il ritorno dell'interesse straniero per l'Italia è direttamente correlato al repricing, che ha incrementato i rendimenti lordi, ma anche alla progressiva perdita di appeal dei mercati di Inghilterra, Francia e Germania, a causa del ormai consolidato rialzo dei prezzi, tornati ai livelli pre-crisi, con rendimenti in netta diminuzione.

Per quanto riguarda la tipologia di prodotto degli investimenti, dopo un 2012 in cui gli investitori avevano concentrato la loro attenzione principalmente sugli immobili ad uso terziario, il 2013 ha registrato un calo in tale settore, con investimenti maggiormente orientati verso il settore commerciale.

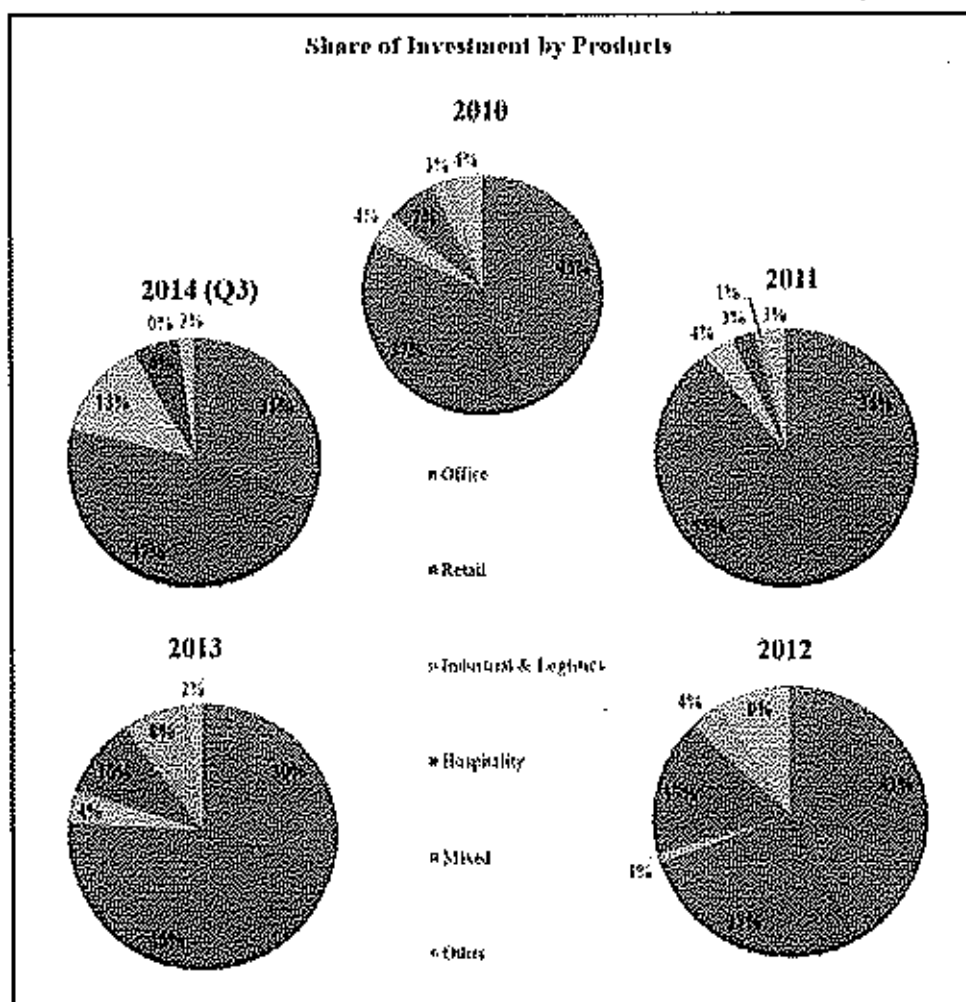
I dati relativi al 2014 confermano che l'interesse degli investitori è rimasto concentrato nel settore retail (47%), seguito dagli uffici e dalla logistica. La discreta disponibilità di prodotto (i fondi italiani devono dismettere una serie di portafogli che contano numerosi immobili retail) e la performance sono alla base dell'aumento di richieste di shopping center, portando il commerciale in testa alla classifica delle tipologie immobiliari più scambiate.

In tale settore l'interesse degli investitori rimane focalizzato esclusivamente sulla fascia alta del mercato, con forte attenzione rispetto alla "qualità locativa" (solidità dei tenant, caratteristiche e durata dei contratti, clausole rilevanti, ecc.) e alle prime location; per gli immobili in location secondarie e/o in condizioni locative problematiche (sfitti, sottoperformanti, ecc.) l'interesse degli investitori rimane molto debole e le previsioni fortemente negative, anche a medio termine.

Per quanto riguarda il settore logistico, permane l'insufficiente disponibilità di asset che soddisfino i criteri di investimento, in termini di dimensione, qualità o location, o di una combinazione di questi fattori. Di fronte a prezzi che i potenziali acquirenti ritengono eccessivi, rimangono invenduti anche immobili che potrebbero risultare appetibili per ubicazione, qualità del tenant e dell'immobile. La maggior parte delle transazioni registrate nell'ultimo biennio sono state effettuate da parte degli utilizzatori finali, che hanno acquistato gli immobili destinati all'insediamento della propria attività.

Solo a partire dalla seconda metà del 2014 sono stati registrati i primi segnali di ripresa del settore logistico, grazie a un importante investimento da parte di Blackstone, che ha acquisito un portafoglio di 18 centri logistici nel Centro e Nord Italia; l'acquisto si è chiuso a una cifra vicina a 200 milioni. E' possibile un ulteriore aumento del volume di scambi in tale settore grazie all'interesse per portafogli paneuropei da parte di investitori internazionali ed al ritorno di operatori specialistici come Prologis, che ha espresso l'interesse per una futura fase di espansione in Italia attraverso ulteriori acquisizioni.





*Fonte: Elaborazione PRAFI su fonti varie*

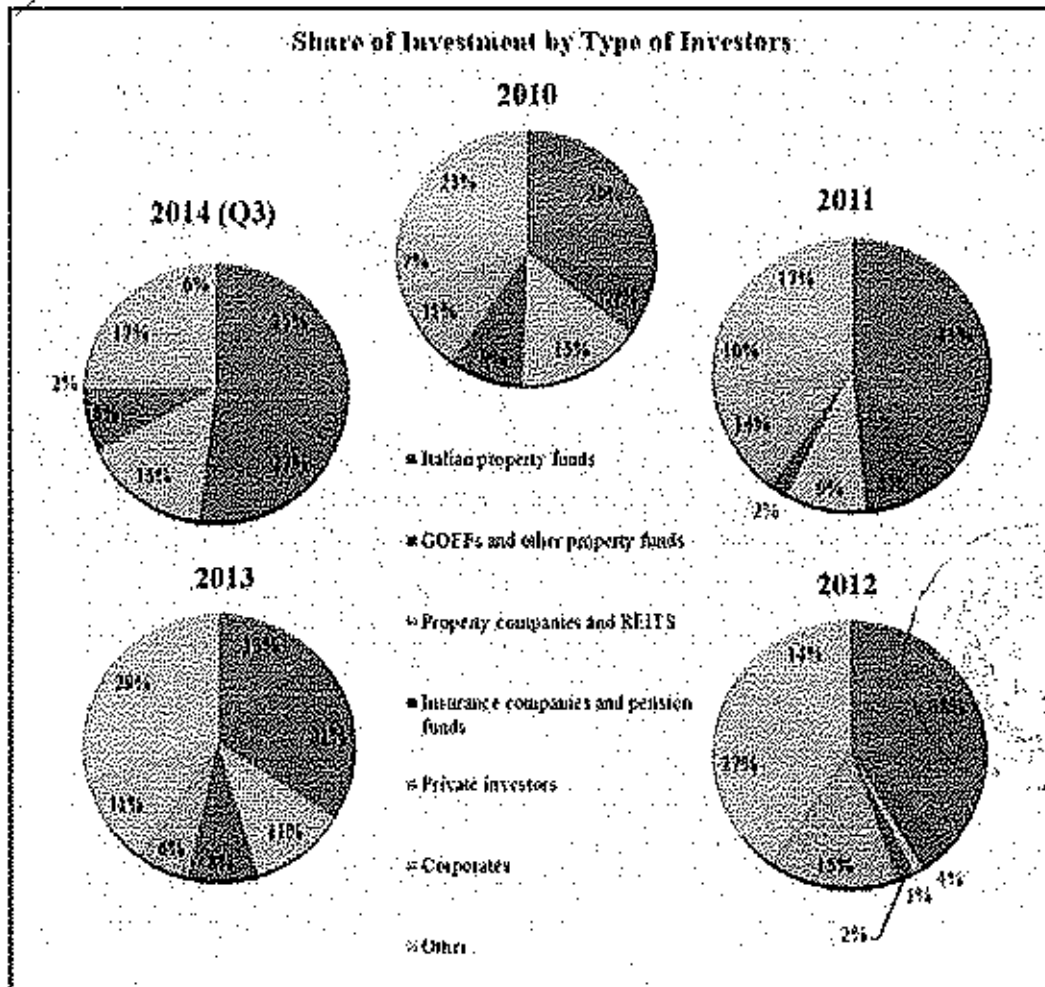
Dopo un 2013 che ha registrato un calo degli investitori privati a fronte di un aumento della tipologia "altro" (la quale include principalmente banche, settore pubblico e Fondi sovrani, che investono in diverse asset class, tra cui il real estate), nei primi nove mesi del 2014 sono tornati ad operare nel mercato anche i fondi immobiliari italiani.

A fianco degli investimenti immobiliari diretti o per il tramite di veicoli di investimento, su scala internazionale si stanno inoltre affacciando con convinzione e coinvolgimento sempre maggiore nuovi soggetti, alternativi al classico sistema bancario, come i fondi di private equity e i fondi Sovrani.

Questi player, che operano sullo scenario globale, stanno rapidamente riempiendo gli spazi lasciati più o meno volontariamente non presidiati dal sistema bancario, ponendo in atto operazioni di natura speculativa, con ritorni potenzialmente molto interessanti, anche in ottica di diversificazione del rischio.

Per il momento questo fenomeno interessa in misura marginale l'Italia, probabilmente perché fino allo scorso anno il rischio-Paese era ancora percepito come molto elevato; in prospettiva, la disponibilità di fonti di finanziamento di natura privata potrebbe rappresentare un punto di svolta anche per il mercato immobiliare italiano, soprattutto in chiave di potenziale sblocco per alcune grandi operazioni da tempo incagliate. Ovviamente, ciò implicherebbe un sostanziale

repricing, necessario a creare le condizioni di convenienza richiesta dai nuovi finanziatori per appropciare il nostro mercato.



Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Un discorso a parte va fatto per gli immobili di proprietà e in uso agli Enti Pubblici. A fronte delle crescenti difficoltà finanziarie degli Enti locali, il patrimonio immobiliare degli Enti stessi diventa una potenziale fonte di risorse da utilizzare per finanziare gli investimenti necessari per lo sviluppo del territorio, ovvero per la riduzione del debito.

Il tema è da anni all'ordine del giorno, e non vi è manovra di finanza pubblica che non preveda più o meno esplicitamente il recupero di risorse finanziarie attraverso interventi di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

A tal fine l'Agenzia del Demanio ha promosso il progetto Valore Paese, iniziativa che raccoglie progetti di sviluppo imprenditoriale finalizzati al recupero dei beni pubblici su tutto il territorio nazionale, attraverso l'individuazione di nuove funzioni in linea con le esigenze della collettività. Il progetto, che si avvale di un mix di vecchi e nuovi strumenti normativi, si articola in diversi brand distinti per tipologie di beni e ha l'obiettivo di incrementarne il valore economico e sociale per promuovere lo sviluppo sostenibile dei territori.

Un'altra modalità di intervento per la valorizzazione o dismissione del patrimonio immobiliare pubblico è, poi, quella istituita da Cassa Depositi e Prestiti, che supporta gli Enti offrendo

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature*



assistenza e affiancamento. Cassa Depositi e Prestiti attraverso un'attività di scouting e ricognizione del patrimonio immobiliare disponibile sull'intero territorio nazionale, individua le potenziali opportunità di investimento per il Fondo FIV Plus - Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus, gestito dalla stessa CDPI SGR.

Bisogna sottolineare, però, che purtroppo questi programmi di valorizzazione spesso non giungono a compimento per le vicende politiche a tutti i livelli, che procrastinano i tempi di attuazione delle singole iniziative, non consentendo di sperimentarne il reale effetto.

A ciò si aggiungono provvedimenti molto dannosi per il funzionamento e l'immagine del mercato immobiliare italiano, che, al di là del loro (rilevante) impatto negativo diretto sui valori degli immobili interessati, stanno creando disorientamento e sfiducia negli investitori, soprattutto internazionali, confermando una certa "inaffidabilità" del sistema-Italia, in particolare per quanto riguarda la certezza del diritto e la stabilità del quadro normativo.

Si tratta ad esempio del "taglio" unilaterale dei canoni di locazione passivi, che lo Stato ha deciso di introdurre per legge a partire dal 01/01/2015, a valere sui contratti di affitto in essere, oppure della norma denominata "affitti d'oro", che ha consentito (sia pure temporaneamente) ai Conducenti pubblici di recedere unilateralmente dai contratti di affitto ritenuti eccessivamente onerosi.

## IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

(elaborazione Praxi su fonti vario)

Il mercato immobiliare della provincia continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. La logica conseguenza dell'attuale fragilità si nota anche dal tracollo del numero di compravendite, sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale. Nel secondo semestre 2014, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, il calo maggiore delle compravendite, a livello provinciale, si è registrato nel segmento Industriale, mentre il settore terziario ed abitativo hanno evidenziato un numero di scambi più simile a quello del primo semestre 2014.


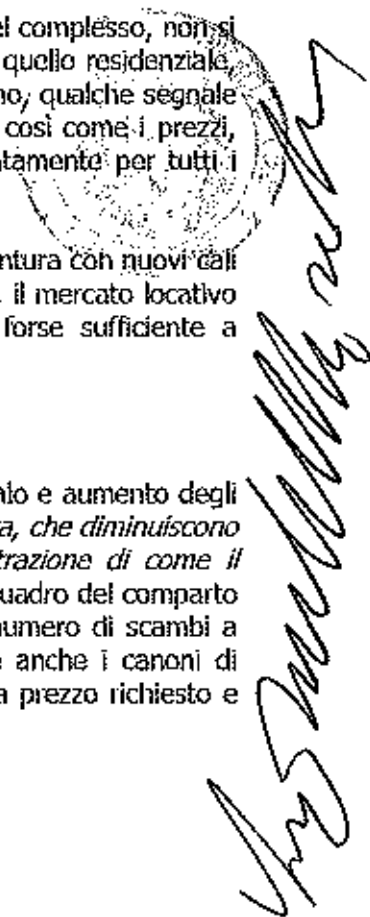
Il quadro di difficoltà sin qui descritto è rappresentato dall'ulteriore inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita, arrivati ad attestarsi su livelli record in tutti i settori, e dalla sempre maggiore difficoltà di assorbimento dello stock accumulato. A nulla sembra servire l'aumento, in tutti i comparti, del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Non dissimile dalla compravendita è il comparto della locazione nel quale, nel complesso, non si hanno segnali incoraggianti. L'unico segmento orientato alla stazionarietà è quello residenziale in cui la domanda e gli scambi presentano, rispetto alla prima parte dell'anno, qualche segnale di dinamicità. Si allungano, tuttavia, i tempi medi di locazione ed i canoni, così come i prezzi, registrano variazioni negative sia su base semestrale che annuale, indistintamente per tutti i comparti.

In prospettiva, nel corso del 2015, si prevede il perdurare dell'attuale congiuntura con nuovi cali delle quantità e dei valori nel settore della compravendita. Presumibilmente, il mercato locativo sarà connotato da una stabilità dei canoni sui livelli attuali, elemento forse sufficiente a riattivare gli scambi.

### COMPARTO DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI

Domanda in tendenziale diminuzione, con numero delle compravendite in calo e aumento degli immobili offerti sul mercato. *Perdono sensibilmente terreno i prezzi di vendita, che diminuiscono rispetto all'ulteriore diminuzione registrata nel corso del 2014, a dimostrazione di come il comparto risenta maggiormente dell'andamento negativo congiunturale.* Il quadro del comparto della locazione è caratterizzato da una diminuzione della domanda e del numero di scambi a fronte di un'offerta che tende ad accumularsi sempre di più. In flessione anche i canoni di locazione. Aumentano i tempi medi di vendita e di locazione e il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.



## INDAGINI E VALORI RISCOVRIATI

Di seguito riportiamo quanto da noi verificato in fase di indagine con specifiche interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche similari a quelle del bene oggetto della presente stima.

Sulla base delle indagini condotte si riporta nella tabella seguente alcuni beni assimilabili individuati nella zona industriale ospitante il complesso oggetto di valutazione

Ubicazione	Tipologia	Stato inutilizzabile	Richiesta VM	Rilevati località	Superficie	Prezzo medio VM	Note
Felino	Capannone	buono	€ 127.000,00		163	€ 779,14	laboratori
Felino	Capannone	buono	€ 226.000,00		216	€ 1.046,30	laboratori
Felino	Capannone	discreto	€ 450.000,00		700	€ 642,86	laboratori
Piastio di Langhirano	Capannone	buono	€ 1.800.000,00		2.400	€ 750,00	laborazioni prosciutti
San Vitale Ragusara	Capannone Industriale	discreto	€ 980.000,00		1.600	€ 612,50	laborazioni prosciutti
San Vitale Ragusara	Capannone Industriale	discreto	€ 750.000,00		1.100	€ 681,82	laborazioni prosciutti
San Vitale Ragusara	Capannone Industriale	discreto	€ 590.000,00		800	€ 737,50	laborazioni prosciutti
San Vitale Ragusara	Capannone Industriale	discreto	€ 620.000,00		1.130	€ 548,67	laborazioni prosciutti
Sanin Maria del Piano	Capannone I. lenovo	buono	€ 380.000,00		500	€ 760,00	terreno mt 2000

Secondo le informazioni raccolte, gli immobili di cui la precedente tabella risultano proposti in vendita o in locazione da oltre 5 mesi o l'importo richiesto è da considerarsi trattabile.

**ALLEGATO 2: ELENCO PERSONALE TFR**




*Procedura*

*Referenti*

Ferrarii Spa      Trattamento di fine rapporto

	COGNOME	NOME
1	ABDELLAGUI	BOUCHAIB
2	ACCETTURA	ANTONIO
3	ADAMI	ANGELO
4	ADAMA	BISMARCK KISSI BOADUM
5	ADABBO	CIRO
6	ADABBO	LUCIO
7	ADORNI	DAVIDE
8	ADORNI	MICHELE
9	AGOSTINELLI	FABRIZIO
10	AGOSTINI	SIMONE
11	ALVISI	AGNESE
12	AMATI	MARIO
13	AMATO	MASSIMILIANO
14	AMMENDOLA	FABIO
15	APPIO	MATTEO
16	ARMELE NOCILLA	NICOLA
17	ARNONE	PASQUALINO
18	AZZONI	RITA
19	BAGNACANI	CRISTINA
20	BARBIERE	CLAUDIO
21	BARANI	ROBERTO
22	BASTIMI	GIDEON KWAME
23	BASSOLI	ROBERTO
24	BATFINI	STEFANO
25	BAWA	KWESI
26	BECCHI	FAUSTO
27	BEEBAKLY	RAJESHWARSINGH
28	BELTRAMI	NICOLA
29	BERTANI	FABIO
30	BERTANI	FRANCESCA
31	BERTOLINI	GIANCARLO
32	BERTANI	MARCO GIOVANNI
33	BERTOZZI	MERI
34	BERNARDINI	RUDY
35	BIANCHI	MAURIZIO
36	BIGLIARDI	STEFANO
37	BIGNAMI	STEFANO
38	BILLE'	GIUSEPPE
39	BISCONTI	ROBERTO
40	BIZZARRI	DAMIANO
41	DOAMAONG	ALBERT
42	BOAMANI	FRMANUEL
43	BONZANINI	ALESSANDRA
44	BOMONI	FABIO
45	BOMANNI	GIUSEPPE
46	BONBUONI	LARA
47	BONI	MARCELLO
48	BONCIANI	LISETTA
49	BORGONOVO	LUIGI
50	BORGHI	PIERLUIGI
51	BURGH	UBER
52	BOSATRA	MAURIZIO
53	BOTTAZZI	ROBERTA

	COGNOME	NOME
54	BRANCATO	GIUSEPPE
55	BRAGAZZI	MONICA
56	BRIGHENTI	ALESSANDRO
57	BURSI	GRAZIANO
58	BUSA'	DOMENICO
59	BUSA'	MARIO
60	CAITI	ALESSANDRO
61	CAITI	FABIO
62	CANDELA	CAROLINA
63	CANOSSA	GIADA
64	CANTARELLI	PIER LUIGI
65	CARAI	ANTONIO
66	CARBOTTI	FRANCESCO
67	CARUSO	GIANLUCA
68	CARVELLI	LUIGI
69	CARDOGNANI	RENZO
70	CARUSO	ROSA
71	CARRA	VALERIA
72	CASTAGNETTI	ANDREA
73	CASAVOLA	ANDREA
74	CATTANI	DANIELA
75	CELIO	ANGELO
76	CELIA	CARMINE
77	CELLA	ROSARIO
78	CERVI	MONICA
79	CERVI	SIMONA
80	CHEN	YAOJIE
81	CHIERICI	DEBORA
82	CHILETTI	MARCO
83	CIASCO	GIUSEPPE
84	CINARDI	GIUSEPPE
85	CIROLDE	GIORGIO
86	COCCHI	DAVIDE
87	CODEGA	PIETRO
88	COMPARATO	NICOLA
89	CONSOLINI	ALBERTO
90	CORRAOI	ALESSANDRO
91	CORGHI	CLAUDIO
92	CORGHI	SERGIO
93	CORRADE	STEFANO
94	CORRADINI	VITTORIO
95	COZZUTO	GENNARO
96	CRISTOFORI	DANIELE
97	CUCINOTTA	GIOVANNI
98	CUCINOTTA	GIUSEPPE
99	DADIE ZHA	ALAIN GUY
100	D'AGOSTINO	MARCO
101	D'AMICO	GIUSEPPE
102	DAVOLI	CRISTINA
103	DAVIDDI	IDA
104	DE BELLIS	ANDREA
105	DE BELLIS	DANIELE
106	DE BELLIS	GABRIELE
107	DE GRANDIS	CLAUDIO
108	DE GRANDIS	VENANZIO
109	DE LUCA	ANTONIO



A circular stamp is located in the upper right quadrant of the page. Below it, a large, stylized handwritten signature is written vertically, extending from the middle of the page down towards the bottom right corner.

Another handwritten signature is located at the bottom right of the page, below the vertical signature.

	COGNOME	NOME
110	DEL MONTE	MARISA
111	DE MARINO	VINCENZO
112	DE PRISCO	GIANLUCA
113	DE ROSA	GIUSEPPINA
114	DE STEFANO	SALVATORE
115	DE VITA	GIOVANNA
116	DI GUIDA	PASQUALINA
117	DIONIGI	ELISABETTA
118	DI PASQUA	ANTONIO
119	DOMFEEH	AKWASI
120	DOMFEEH	BISMARCK
121	DONDI	MARINA
122	DRAGONE	ANIELLO
123	DRAGONE	VINCENZO
124	DURANTE	MARIA ANTONIETTA
125	EHIMARE	EMABHI EMMANUEL
126	ESPOSITO	ANNA
127	ESPOSITO	DORIZIA CINZIA
128	ESPOSITO	FRANCA MARISA
129	ESPOSITO	MARCO
130	ESPOSITO	ROBERTO
131	FARINA	BARBARA
132	FARO	GIOVANNI FRANCESCO
133	FARRO HIDALGO	MARCO ANTONIO
134	FERRARINI	ALBERTO
135	FERRARI	ANTONIO
136	FERRETTI	DANIELE
137	FERRARI	EMANUELA
138	FERRARO	GIOACCHINO
139	FERRETTI	INES
140	FERRARI	NICOLETTA
141	FERRARI	PIETRO
142	FERRETTI	SIMONE
143	FIORINI	ROSITA
144	FRAZZICA	SIMONE
145	FRANCESCHI	SIMONE
146	FREDDI	MARCELLO
147	GABOR	VALENTIN
148	GABOR	VALENTIN
149	GALLUCCIO	ANTONIO
150	GARIBALDI	ALFREDO
151	GATTI	MARCO
152	GELMUZZI	ANDREA
153	GERMINI	NILLA
154	GHELEFI	PIER PAOLO
155	GHIZZONI	ANDREA
156	GHIANI	SALVATORE
157	GIOVANELLI	ANNA MARIA
158	GIOVANNINI	ANTONIO
159	GIORGI	GIANLUCA
160	GIORGINI	MARCO
161	GIROLDINI	ALESSANDRO
162	GIROLDINI	AMOS
163	GIUFFRIDA	GIUSEPPE
164	GIUFFRIDA	MELCHIORRE
165	GIBKOLA	SABAH

	COGNOME	NOME
166	GNANAPRAGASAM	MAXEY
167	GONIPPO	CLOTILDE
168	GONIZZI	MARIA CONCETTA
169	GOVI	MAIKOL
170	GREGORI	ALBERTO
171	GHALANDRI	GIANLUCA
172	GUGLIELMI	DAVIDE
173	GUIDETTI	ALESSANDRO
174	GUIDETTI	ENRICO
175	GUIDETTI	ERMANNO
176	GUIDETTI	IMER
177	GUIDETTI	LUCIANA
178	GUIDETTI	MARIO
179	GUIDETTI	MASSIMO
180	GUILLEN ASENCIO	MIGUEL ANGEL
181	GUIDETTI	PIERPAOLO
182	GUIDETTI	RITA
183	GUNGUI	MARIA GIOVANNA
184	HAF AYED	JALEL
185	HU	JIAN
186	IACOBELLIS	GIANFRANCO
187	JASI	ROBERTO PASQUALE
188	IGBE	MOSES OMO
189	INCERTI	GABRIELE
190	IORI	GIULIANO
191	IWUEZE	AUGUSTINE
192	KOUASSI	N'KPE PATRICE
193	KRIL	VASYL
194	KUMAR	RAHUL
195	LA MONTAGNA	GIUSEPPE LUIGI
196	LANZI	GIANNI
197	LAPENNA	DAVIDE
198	LEO	VITO ANTONIO
199	LEPIANI	ANGELA
200	LEVANI	SILVIA
201	LIKIBI	NORBERT
202	LIM	JIAJUN
203	LODELLI	CIRO
204	LODELLI	MARIO
205	LORIZIO	ROBERTO
206	LUCENTI	LUCA
207	LUGLI	MASSIMO
208	LUONGO	CARMELINA
209	LISETTI	DANTE
210	LUSUARDI	GIANCARLO
211	LYPODAT	YURIY
212	MADAFFARI	GIUSEPPINA
213	MAGNANI	ANNA
214	MAGNANI	FEDERICA
215	MAGNAVACCHI	MAURO
216	MALPELLI	MICHELA
217	MANDARINO	GRAZIA
218	MANGA	JOSE INONGO
219	MANGHI	ROBERTA
220	MANGA JAWEYA	VICTOR
221	MARCHESI	DENIS WILLY



A circular stamp is located in the upper right quadrant of the page. Below it, a large, stylized handwritten signature is written vertically, extending from the middle of the page down towards the bottom right.




A second handwritten signature is located in the bottom right corner of the page, written horizontally.



	COGNOME	NOME
222	MARI	ELENA
223	MARRAPORTI	FABRIZIO
224	MARCUCCI	GIANDOMENICO
225	MAREGGINI	MASSIMO
226	MARCHESI	MATTEO
227	MARINICELLO	MAURIZIO
228	MASINI	PIERLUIGI
229	MC LORO	VALENTINO
230	MENOZZI	LORENZO
231	MCULLI	PIETRO
232	MICELI	DANTE
233	MIGLIOLI	ANTONIO
234	MIGLIOLI	MARCO
235	MIGLI	STEFANO
236	MIGLIORE	VINCENZO
237	MISYURA	DENYS
238	MISYURA	DMYTRO
239	MISELLI	SIMONA
240	MOLUA	PATREK
241	MONTALI	BARBARA
242	MONTECCHINI	DANIELA
243	MONTICELLI	GIORGIA
244	MONZANI	OSCAR
245	MONACO	PRISCO
246	MONTICELLI	ROBERTO
247	MORA	CRISTIANO
248	MORETI I	ELISA
249	MORETI I	LUISA
250	MORETI I	MARCO
251	MOSQUERA	ABEL
252	MOSPAN	RUSLAN
253	MURGIA	CRISTIAN
254	MUSCA	COSIMO
255	MUSI	ROBERTO
256	MUSSINI	STEFANO
257	NARDELLA	LUIGI
258	NAVARRA	GAETANO
259	N GUESSAN	KOUAHO BERTIN
260	NINO DE GUZMAN MEX	ROSA LUZ
261	NUNNO	ANNACRARA
262	OBOUNON	DOKA SYLVERE
263	OLTRAMARI	MANUEL
264	OMOREGHE	TERRY
265	ONYE DINACHI	LAWSON AMAFCHI
266	OPUKU	GEORGE
267	ORBANA	ALESSANDRO
268	ORBANA	PIETRO
269	ORDENTE	MARIA
270	ORLANDINI	ALESSANDRA
271	ORLANDINI	FABIO
272	ORLANDINI	ROBERTO
273	ORTOLANI	ARIANNA
274	OVI	STEFANO
275	PACUCCI	LUIGI
276	PAGLIARI	ANDREA
277	PAGLIA	ANTONIO

	COGNOME	NOME
278	PALMISANI	FRANCESCO
279	PALERMO	GIUSEPPE
280	PALAZZO	SILVANO
281	PANEBIANCO	MAURIZIO
282	PAOLINI	ANNA MARIA
283	PAOLINI	MARILENA
284	PAPARELLA	NICOLO
285	PARIS	GABRIELLA
286	PARADISO	NICOLO
287	PASINI	IVAN
288	PECCI	GINO
289	PELLEGRINO	ASSUNTA
290	PELLEGGRI	MARIA GRAZIA
291	PERONE	CIRO
292	PERVILLI	MIRCO
293	PICCININI	GIOVANNI
294	PIGHINI	DAVIDE
295	PICLI	SIMONA
296	PIPITONE	CUNCETTA
297	PIPITONE	GESSICA
298	PIPERISSA	ROBERTO ANTONIO
299	PISI	MATTIA
300	PIZZAFERRI	ANA ROMINA
301	POMOZYBKA	BODR
302	PORCU	ANNAMARIA
303	PRAMPOLINI	MILFNA
304	PRAMPOLINI	STEFFANO
305	PRAVDYUK	VOLODYMYR
306	RABITTI	DONATELLA
307	RABITTI	ROBERTO
308	RAGUSO	MARTINO GIUSEPPE
309	REVERBERI	ROBERTO
310	RIANI	MARIA GRAZIA
311	RIBOLDI	PAOLO
312	RIGGI	MARCELLO MASSIMO
313	RIVOLVECCHI	EGIDIO
314	RIZZI	CLAUDIO ENRICO
315	ROSSI	BRENNO
316	ROTTA	LAURA
317	ROZZI	ALESSIA
318	RUBEIS	PAOLO
319	RUSSO	ANTONIETTA
320	SABELLI	SANDRO
321	SALSI	MATTEO
322	SALSI	MICHELE
323	SALERNO	PIETRO
324	SANTORO	ANTONIO
325	SANNA	GIOVANNA
326	SAPIO	CARMINE
327	SASSI	DONATELLA
328	SCANNELLA	SERGIO
329	SCIANCINI	MAURO
330	SCOTI	CARMINE
331	SEGATO	MARCO
332	SERRE	MOSE'
333	SEVERI	SILVIA



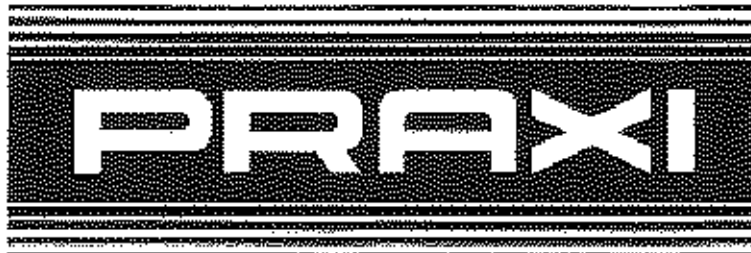
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

	COGNOME	NOME
334	SICURI	ALESSIA
335	SIGNORELLO	VINCENZO
336	SIRICA	ANTONIO
337	SOLIBERTO	VINCENZO
338	SONCINI	CORRADO
339	SORANNO	GIUSEPPE
340	SPINAZZOLI	CARLO
341	SPIEZIA	MARIO
342	STORCHI	ALEX
343	STORNIOLO	CRISTINA
344	TAGLIAVINI	ELENA
345	TALIGNANI	CRISTIAN
346	TALIGNANI	GINO
347	TALIGNANI	MARIANGELA
348	TIGAH	FRANCIS KWABENA
349	TERROSI	ANNARITA
350	TONDELLI	FAUSTO
351	TOURE	BRAHMA
352	TOSE	EMANUELE
353	TOURE	ADAMA
354	TOURE	ALY
355	TOVO	MAURIZIO
356	TRICOLORE	PAOLO
357	USAI	VALERIA
358	VACCA	ROSARIO
359	VAKI	FELSI NGUTUVAI
360	VALENTE	FRANCESCA
361	VECCHI	MARZIA
362	VENTRONE	ANTONIO
363	VENTRONE	MARIO
364	VIANI	ELENA
365	VIANI	GIANLUCA
366	VINSANI	VALENTINO
367	VOLPI	GABRIELE
368	WEN	XINGLU
369	ZACCHEO	ROBERTO
370	ZAGNI	CLAUDIO
371	ZAMBELLI	LISA
372	ZANNINI	MARIACRISTINA
373	ZANNONI	MARIARITA
374	ZERPA	ELENA MELANIA
375	ZHOU	XIAOQIN
376	ZOBOLI	SABRINA
	<b>Totale</b>	<b>2.978.441,00</b>

*Alle fiamme*

ALLEGATO "B" AL REP 115622/3H 127



**RELAZIONE GIURATA DI STIMA  
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI  
ALL'ART. 2343 TER DEL CODICE CIVILE**

**per operazione di scissione parziale proporzionale  
ex articolo 2506 ter comma 2 codice civile  
del ramo di azienda appartenente alla società**

**FERRARINI S.p.A. a socio unico**

con sede in Bologna (BO), Via Bellombra 1/4 A  
codice fiscale ed iscrizione al Registro  
delle Imprese di Bologna n. 00860480375  
iscritta al n. 229462 R.E.A. presso la C.C.L.A.A. di Bologna  
capitale sociale € 25.000.000,00 i.v.

A circular stamp, likely a notary seal, is partially visible. Below it is a handwritten signature in black ink, which appears to be "V. S. Ferrarini".

A handwritten signature in black ink, which appears to be "L. Ferrarini".



## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. DATA DI RIFERIMENTO.....	4
3. LA SOCIETA'.....	5
4. OGGETTO SOCIALE.....	5
5. CENNI SULLA SOCIETA'.....	6
6. DOCUMENTAZIONE.....	8
7. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	9
8. SINTESI DEI DATI DI BILANCIO.....	9
9. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE.....	10
10. CONCLUSIONI.....	16

## ALLEGATI

ALLEGATO 1: PERIZIA DI STIMA ASSET MATERIALI AL 31.10.2015

ALLEGATO 2: ELENCO PERSONALE TFR

*Handwritten signature: M. S. ...*

*Handwritten signature: M. S. ...*



**Valutazione ex articolo 2343 ter del c.c. del capitale economico**

**del ramo d'azienda della società**

**FERRARINI S.p.A.**

Il sottoscritto Dott. Marco Andreoletti, nato a Torino (TO), il 14/09/1968, iscritto al nuovo albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Circonscrizione di Ivrea-Pinerolo-Torino, matricola n. 1913 e al Registro Revisori Contabili, matricola n. 109497, domiciliato, ai fini della presente perizia, presso la Praxi S.p.A, con sede legale ed amministrativa in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 3, codice fiscale 01132750017, essendo stato nominato, in qualità di dipendente della Praxi S.p.A., dalla società FERRARINI S.p.A., quale esperto per accertare il valore economico del ramo d'azienda "industriale" della società FERRARINI S.p.A.,

espone quanto in appresso.

**1. PREMESSA**

L'incarico ha per scopo l'individuazione, la descrizione e la valutazione del ramo d'Azienda esercente l'attività tipicamente industriale appartenente alla società FERRARINI S.p.A., finalizzato a supportare l'operazione di scissione parziale proporzionale del ramo stesso in una società beneficiaria.

L'articolo 2506 ter comma 2 prevede che *"quando la scissione si realizza mediante aumento di capitale con conferimento di beni in natura o di crediti, la relazione dell'organo amministrativo menziona, ove prevista, l'elaborazione della relazione di cui all'articolo 2343 e il registro delle imprese presso il quale tale relazione è depositata"*.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2343, comma 1, del Codice Civile, *"chi conferisce beni in natura o crediti deve presentare la relazione giurata di un esperto designato dal tribunale nel cui circondario ha sede la società, contenente la descrizione dei beni o dei crediti conferiti, l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo e i criteri di valutazione seguiti. La relazione deve essere allegata all'atto costitutivo"*.

Inoltre, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2343 ter, comma 2, del Codice Civile, *"nel caso di conferimento di valori mobiliari ovvero di strumenti del mercato monetario non è*



*richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, se il valore ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo è pari o inferiore al prezzo medio ponderato al quale sono stati negoziati su uno o più mercati regolamentati nei sei mesi precedenti il conferimento.*

*Fuori dai casi in cui è applicabile il primo comma, non è altresì richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, qualora il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni in natura o crediti conferiti sia pari o inferiore [...] b) al valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento, a condizione che essa provenga da un esperto indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società medesima, dotato di adeguata e comprovata professionalità".*

## 2. DATA DI RIFERIMENTO

La data di riferimento della presente perizia di stima è il

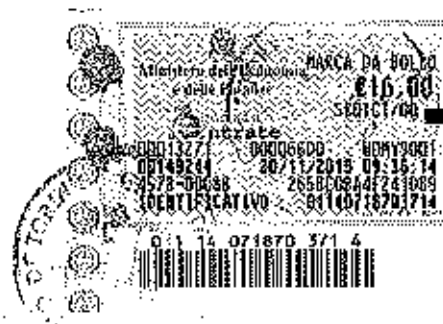
**31 ottobre 2015.**

Al fine di determinare il valore del Ramo d'Azienda oggetto di scissione il sottoscritto estimatore si è basato, pertanto, sulla situazione patrimoniale al 31 ottobre 2015 redatta dal Cda della società scissa.

Oggetto dell'operazione di scissione è il ramo d'azienda esercente l'attività industriale della Ferrarini S.p.A. e i relativi elementi patrimoniali ed i rapporti giuridici, attivi e passivi, esistenti alla data di efficacia dell'operazione; l'organo amministrativo della società scissa ha, infatti, identificato i beni che saranno oggetto di scissione (quali ad es. gli stabilimenti produttivi, le attrezzature ed impianti, le partecipazioni possedute, etc), che verranno analiticamente indicati nel prosieguo della presente relazione.

Le eventuali variazioni positive o negative del valore di quanto oggetto di scissione risultanti tra la data di riferimento della relazione di stima e la data di efficacia dell'operazione di scissione, comporteranno l'insorgere di una posta finanziaria (credito/debito avente segno opposto) di importo corrispondente alla variazione netta medesima e saranno oggetto di regolazione finanziaria tra la società scissa e la società beneficiaria.

FERRARINI S.p.A. 31\_10\_2015



### 3. LA SOCIETA'

La società FERRARINI S.p.A. (di seguito anche FERRARINI), con sede legale in Bologna (BO), Via Bellombra 1/4 A, codice fiscale, iscrizione al Registro imprese di Bologna n. 00860480375 e partita IVA n. 00860480375, ha un capitale sociale Euro 25.000.000, sottoscritto e versato, alla data di redazione della presente perizia, dal socio unico ELLE EFFE S.A.

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, composto da:

- Ferrarini Lisa, Presidente
- Ferrarini Luca, Amministratore Delegato
- Ferrarini Lucio, Consigliere
- Ferrarini Maria Licia, Consigliere
- Ferrarini Lia, Consigliere
- Botti Lina, Consigliere

La società ha nominato un Collegio Sindacale, composto da:

- Foschi Massimo, Presidente del Collegio
- Stradi Massimiliano, Sindaco Effettivo
- Ferrari Patrizia, Sindaco Effettivo
- Del Rio Milena, Sindaco Supplente
- Rovani Dehora, Sindaco Supplente

La revisione legale dei conti è stata affidata alla società BDO Italia S.p.a.

### 4. OGGETTO SOCIALE

La società, a norma di statuto, ha per oggetto la seguente attività:

- l'attività industriale sia in proprio che per conto terzi per la produzione lavorazione, stagionatura e commercio di carni insaccate o comunque preparate e di alimentari in genere;
- il commercio delle carni di ogni specie, di alimentari in genere sia all'ingrosso che al dettaglio e la assunzione di mandati di vendita, agenzia e rappresentanza di imprese operanti nello stesso settore;
- lo stoccaggio delle carni fresche e conservate, dei prodotti semilavorati e finiti, dei prosciutti, dei salami e degli insaccati in genere, anche presso terzi;
- l'autotrasporto merci conto terzi e spedizioni, l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, l'amministrazione e la gestione di beni immobili;



- la gestione di aziende agricole in genere, di proprietà o prese in affitto, nonché le attività connesse e così, l'altro, potrà:

trasformare il latte prodotto dalle proprie vacche, o acquistato da terzi, in burro,

formaggio parmigiano reggiano, in altri latticini e sottoprodotti;

stagionare e porzionare, anche pe conto di terzi, il parmigiano reggiano;

vendere il burro, il formaggio fresco e stagionato, i latticini e i sottoprodotti ottenuti;

- attuare la pigiatura e la vinificazione delle uve prodotte nei propri vigneti, o acquistati da terzi, per ottenere vini genuini, di pregio e caratteristici della zona;
- acquistare e/o attuare la lavorazione di altri prodotti vitivinicoli quali mosti, vini e distillati;
- vendere, sia sfusi che confezionati, vini e sottoprodotti ottenuti dalla vinificazione;
- svolgere le attività agrituristiche di cui alla legge 5 dicembre 1985 n. 730.

## 5. CENNI SULLA SOCIETA'

La società FERRARINI S.p.A. è tra le più importanti realtà del panorama agroalimentare in Italia, nella produzione e commercializzazione di salumi e formaggi.

La specializzazione del Gruppo parte dal Prosciutto Cotto dove si posiziona come leader a livello nazionale a cui si affiancano le produzioni di Prosciutto Crudo di Parma e Culatello con Cotenna.

La produzione del Parmigiano Reggiano DOP vanta il presidio da parte di Ferrarini dell'intera filiera - il foraggio, le bovine da latte, la lavorazione e la stagionatura - oltre che importanti riconoscimenti (prima azienda certificata del comprensorio del Parmigiano Reggiano). L'azienda opera a livello internazionale con una posizione di leadership in Asia, ed una forte presenza nei mercati Europei e negli Stati Uniti.

Ferrarini ha recentemente ottenuto da Cerved un rating *investment grade* A3.1, che la posiziona tra le imprese più solide e competitive del settore agroalimentare, attiva in particolare nel segmento dei salumi e dei formaggi.

Il Gruppo, che ha chiuso il 2014 con un fatturato consolidato superiore a Euro 254 milioni ed un margine operativo lordo superiore a 21 milioni di Euro, ha redatto un piano industriale che prevede il consolidamento dell'attività in Italia e nei mercati esteri, in particolare in quello asiatico, puntando al 2018 con un target di 280 milioni di Euro di fatturato e marginalità in crescita.

Di seguito una breve cronistoria delle principali date lungo la storia della società:



- 1956: Lauro Ferrarini avvia la produzione industriale di prosciutto cotto nella villa di Rivaltella (RE);
- 1979: nello stabilimento EFFE di Lesignano de' Bagni (Parma) inizia la produzione di Prosciutto di Parma;
- 1989: con la costruzione dello stabilimento EFFE2 (Lesignano de' Bagni, Parma) viene incrementata la produzione di prosciutti stagionati;
- 1998: entra in funzione la piattaforma distributiva del Gruppo;
- 2000: il Gruppo Ferrarini acquisisce dalla Nestlé l'azienda Vismara, fondata nel 1898 a Casatenovo (Lecco), nel cuore della Brianza, da Francesco Vismara;
- 2003: ampliamento del complesso produttivo di Lesignano de' Bagni (Parma) con la costruzione dello stabilimento EFFE3, dedicato alla linea affettati;
- 2012: diviene operativo il nuovo stabilimento di produzione Vismara tecnologicamente all'avanguardia, a pochi km dalla storica sede di Casatenovo (Lecco).

La società svolge la propria attività presso i seguenti stabilimenti:

- **Rivaltella (Reggio Emilia)** Stabilimento Produzione Prosciutti Cotti e Piattaforma logistica;
- **Langhirano (Parma)** Stabilimenti Produzione Prosciutti Crudi stagionati/Parma/Esteri e Affettati e Stabilimento Disosso;
- **Puianello e Castelnuovo Monti (Reggio Emilia)** Caseificio Matricola n°106 e n°110;
- **Reggio Emilia** 8 Allevamenti Produzione Latte;
- **Viano (Reggio Emilia)** Vigneti e Centro di pigiatura;
- **Rivalta (Reggio Emilia)** Acetaia Produzione Aceto Balsamico Tradizionale di Reggio Emilia e Aceto Balsamico di Modena;
- **Casatenovo (Lecco)** Stabilimento Produzione Salumi: Mortadelle/Salami/Affettati.

Di seguito si riportano le sede estere della società:

- FERRARINI JAPAN - Tokyo
- FERRARINI PACIFIC - Hong Kong
- FERRARINI USA - Los Angeles
- FERRARINI SUISSE - Chiasso



- FERRARINI ESPANA - Madrid
- FERRARINI Spzoo – Varsavia
- FERRARINI UNGHERIA - Budapest

## 6. DOCUMENTAZIONE

Al fine di determinare il valore del capitale economico del ramo d'azienda della società FERRARINI S.p.A., il sottoscritto valutatore si è basato sulla seguente documentazione:

- statuto della società;
- visura camerale della società;
- delibera del Cda della società del 25 gennaio 2016 per l'approvazione della situazione al 31.10.2015;
- situazione patrimoniale al 31.10.2015 del ramo d'azienda oggetto di scissione;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013;
- bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014;
- libro cespiti al 31.10.2015;
- altra documentazione (anche contabile) di supporto.

Tenuto conto che la società ha nominato il collegio sindacale e una società per la revisione legale dei conti, che la situazione al 31.10.2015 oggetto di stima è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della società e verificata dagli organi di controllo, si è ritenuto opportuno non sviluppare attività di revisione contabile.

Pertanto i documenti e le informazioni impiegate in sede di stima, sono stati utilizzati e valutati esclusivamente in termini di ragionevolezza e coerenza complessiva.

*Il perito ha comunque ritenuto di effettuare degli approfondimenti su alcune poste patrimoniali di maggior rilevanza. Ha pertanto richiesto ed ottenuta opportuna documentazione di supporto, sulla base della quale si può ragionevolmente ritenere che il sistema di controllo interno (amministrazione, Cda e collegio sindacale) sia sufficientemente strutturato da garantire la veridicità (ed affidabilità) dei dati contabili inseriti nella situazione patrimoniale in esame.*





## 7. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La valutazione che segue è stata effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza, allo scopo di determinare, secondo criteri di prudenza, il valore economico del ramo d'azienda "industriale" della società FERRARINI S.p.A.

La presente valutazione è redatta a supporto dell'operazione di scissione parziale proporzionale del ramo di azienda "industriale" in esame (riferimenti articoli 2343 e 2506 ter del codice civile).

## 8. SINTESI DEI DATI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
Immobilizzazioni immateriali	7.852.133	4.922.104	3.280.849
Immobilizzazioni materiali	156.650.375	162.003.132	162.519.466
Immobilizzazioni finanziarie	34.298.698	26.442.759	25.351.682
<b>Immobilizzazioni nette</b>	<b>198.801.206</b>	<b>193.367.995</b>	<b>191.151.997</b>
Rimanenze	63.474.797	51.457.254	56.806.737
Crediti	51.875.826	49.907.609	46.685.581
Attività fin. che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Disponibilità liquide	21.413.417	10.271.814	8.941.309
Ratei e risconti attivi	1.489.361	713.281	565.070
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>138.253.401</b>	<b>112.349.958</b>	<b>112.998.697</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>337.054.607</b>	<b>305.717.953</b>	<b>304.150.694</b>
Debiti vs fornitori	46.154.621	46.054.770	52.108.547
Altri debiti	165.241.267	139.937.552	136.709.128
Ratei e risconti passivi	270.146	139.952	267.715
Fondo rischi ed oneri	149.522	289.224	255.867
TFR	3.299.322	3.458.858	3.502.466
<b>Capitale di terzi</b>	<b>215.114.878</b>	<b>189.880.356</b>	<b>192.843.723</b>
Capitale Sociale	25.000.000	21.000.000	18.000.000
Riserve	94.837.597	93.306.973	91.279.309
Risultato dell'esercizio	2.102.132	1.530.624	2.027.662
<b>Patrimonio netto</b>	<b>121.939.729</b>	<b>115.837.597</b>	<b>111.306.971</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>337.054.607</b>	<b>305.717.953</b>	<b>304.150.694</b>

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
Valore della produzione	197.241.524	185.003.038	185.426.628
Costi per materie prime	(121.581.998)	(102.622.417)	(105.342.125)
Variazioni delle rimanenze prime	349.263	(382.872)	637.962
Costi per servizi	(37.680.545)	(44.473.217)	(44.378.601)
Godimento beni di terzi	(1.188.927)	(1.091.519)	(826.074)
Oneri della gestione	(748.261)	(594.404)	(997.952)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>36.391.056</b>	<b>35.838.609</b>	<b>34.519.030</b>
Costo del lavoro	(20.644.337)	(20.486.723)	(19.654.935)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>15.746.719</b>	<b>15.351.886</b>	<b>14.864.093</b>

Ammortamenti e svalutazioni	(7.388.043)	(7.079.800)	(6.956.924)
Altri accantonamenti			
<b>ERIT</b>	<b>8.358.676</b>	<b>8.272.086</b>	<b>7.907.979</b>
Gestione finanziaria	(4.531.839)	(5.228.150)	(4.806.069)
Rettifiche di attività finanziarie			(7.640)
Gestione straordinaria	(277.875)	(240.338)	0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>3.548.962</b>	<b>2.803.598</b>	<b>3.094.270</b>
Imposte dell'esercizio	(1.446.830)	(1.272.974)	(1.066.608)
<b>Risultato netto</b>	<b>2.102.132</b>	<b>1.530.624</b>	<b>2.027.662</b>

## 9. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE

Per procedere con la valutazione della società, il perito è partito dalla situazione patrimoniale al 31.10.2015 (ultimo dato disponibile approvato dal Cda).

Nella scelta del metodo di valutazione, il perito ha tenuto in considerazione la finalità della perizia di stima ed ha quindi ritenuto, prudenzialmente, di utilizzare il metodo patrimoniale.

Tale criterio fa riferimento alla situazione patrimoniale aggiornata alla data di riferimento della valutazione, apportando ai valori in essa espressi quelle correzioni necessarie ad adeguare i valori storici a quelli di mercato.

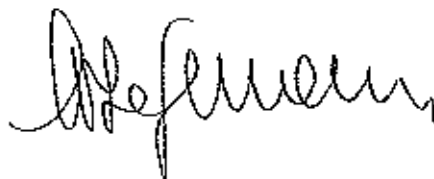
La valutazione operata con il metodo patrimoniale si caratterizza come stima analitica a valori correnti, effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio.

Nel metodo patrimoniale semplice la valutazione dell'azienda viene condotta in modo indiretto, in quanto il metodo è basato sulla preventiva determinazione degli elementi che compongono il patrimonio aziendale. Il metodo patrimoniale (semplice o complesso) non prende in considerazione aspetti reddituali.

Al 31 ottobre 2015, il patrimonio netto della società era pari a Euro 123.907.228 (situazione al 31.10.2015 approvato dal Cda) e così composto:

Capitale sociale	Euro 25.000.000
Riserva sovrapprezzo	Euro 51.646
Riserva rivalutazione	Euro 66.035.078
Riserva legale	Euro 1.540.854
Altre riserve	Euro 29.312.150
Utile di periodo	Euro 1.967.499.

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale della società, del ramo di azienda "industriale" oggetto di scissione e, per differenza, il ramo di azienda di pertinenza della scissa.



ATTIVO PATRIMONIALE (€)	TOTALE	SCISSA	NEWCO
Immobilizzazioni immateriali	12.714.402	86.189	12.628.213
Immobilizzazioni materiali	161.316.478	154.120.217	7.196.261
Immobilizzazioni finanziarie	34.155.779	6.821.404	27.334.375
<b>Immobilizzazioni nette</b>	<b>208.186.659</b>	<b>161.027.810</b>	<b>47.158.049</b>
Rimanenze	68.138.862	13.764.303	54.374.559
Crediti	57.864.948	18.597.324	39.267.624
Attività finanziarie non immob.	0	0	0
Disponibilità liquide	20.285.666	324.133	19.961.533
Ratei e risconti attivi	3.172.141	824.963	2.347.178
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>149.461.617</b>	<b>33.510.723</b>	<b>115.950.894</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>357.648.276</b>	<b>194.538.533</b>	<b>163.109.743</b>

PASSIVO PATRIMONIALE (€)	TOTALE	SCISSA	NEWCO
Debiti per obbligazioni	30.000.000	0	30.000.000
Debiti vs banche	131.023.984	50.106.916	80.917.068
Debiti verso altri finanziatori	10.282.002	0	10.282.002
Debiti vs fornitori	39.172.096	15.718.404	23.453.692
Debiti verso imprese controllate	11.424.330	4.096.676	7.327.654
Debiti tributari	2.371.843	921.253	1.450.590
Debiti verso istituti di previdenza	2.082.943	468.986	1.613.957
Altri debiti	2.982.167	84.639	2.897.528
Ratei e risconti passivi	995.102	497.353	497.749
Fondo rischi ed oneri	174.522	134.522	40.000
TFR	3.232.059	253.618	2.978.441
<b>Capitale di terzi</b>	<b>233.741.048</b>	<b>72.282.367</b>	<b>161.458.681</b>
Capitale Sociale	25.000.000		
Riserve	96.939.728		
Risultato dell'esercizio	1.967.500		
<b>Patrimonio netto</b>	<b>123.907.228</b>	<b>122.256.166</b>	<b>1.651.062</b>
<b>FONDI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>357.648.276</b>	<b>194.538.533</b>	<b>163.109.743</b>

Di seguito si procede con la descrizione e valutazione delle singole poste patrimoniali del ramo d'azienda oggetto di scissione.

#### Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali ammontano a complessivi Euro 12.628.213 e sono costituite da:

- diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno per Euro 526.054;
- marchi e brevetti per Euro 6.745.732;
- avviamento per Euro 680.464;
- immobilizzazioni in corso per Euro 440.402;





- altre immobilizzazioni per Euro 4.235.561.

I diritti di brevetto industriale sono costituiti da programmi informatici.

La voce **licenze, concessioni e marchi** è stata incrementata in quanto è stata effettuata un'attenta e dettagliata analisi dei costi sostenuti fino al 31/10/2015 per l'inserimento di nuovi prodotti nel canale della Grande Distribuzione e della Distribuzione Organizzata (GD/DO) ovvero per l'inserimento di nuove confezioni e packaging di prodotti a marchio Ferrarini in nuovi punti vendita delle catene distributive già servite dalla società.

L'analisi è stata compiuta al fine di accertare l'esistenza delle condizioni richieste dai principi contabili nazionali per la capitalizzazione dei suddetti costi, tenuto conto che la società sta portando avanti nell'esercizio 2015 uno specifico processo di valorizzazione del marchio Ferrarini articolato in una serie di iniziative.

I costi in questione hanno infatti come finalità primaria il consolidamento del valore del marchio, le cui componenti essenziali sono certamente identificabili nel suo grado di notorietà presso il pubblico e nella dimensione della quota di mercato detenuta nei mercati del prosciutto cotto senza polifosfati, del prosciutto stagionato Parma e nei salumi in generale.

L'avviamento è il risultato della fusione per incorporazione di società controllate nella controllante Ferrarini S.p.A. Il valore, iscritto con l'assenso del Collegio Sindacale, è ammortizzato in 18 anni.

Le altre immobilizzazioni immateriali comprendono (i) i costi sostenuti, negli anni passati, per l'acquisto delle "quote latte", ossia i diritti a produrre latte da Parmigiano Reggiano, (ii) i costi per consulenze legali, notarili, amministrative e tecniche ad utilità pluriennale e (iii) costi per investimenti "entry fees" e campagne promozionali ad utilità pluriennale.

Considerato che gli ammortamenti sono stati eseguiti secondo criteri di ripartizione economica del costo, si ritiene che il valore d'uso corrisponda con il valore netto contabile.

Complessivamente, pertanto, alle Immobilizzazioni immateriali è attribuito, ai fini della presente valutazione, il valore di **Euro 12.628.213**.

### Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a complessivi Euro 7.196.261 e sono costituite da:

- terreni e fabbricati per Euro 5.802.526;
- impianti e macchinari per Euro 1.094.314;
- attrezzature per Euro 199.822;
- altri beni per Euro 99.599.





Il valore di mercato degli asset è pari a complessivi Euro 42.269.440, con l'emersione di una plusvalenza di Euro 35.073.179.

Si rimanda all'Allegato 1 per la descrizione analitica degli asset e della loro valutazione.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, alle immobilizzazioni materiali è attribuito un valore complessivo di Euro 42.269.440.

#### Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 27.334.375, sono costituite da partecipazioni in società per Euro 23.362.157 e in crediti finanziari e altri titoli per Euro 3.972.218.

Con riferimento alle partecipazioni, queste sono dettagliate di seguito:

Denominazione	Stato	Capitale sociale	PN 31.12.2014	% possesso	Valore bilancio
Ferrarini Espana	Spagna	3.005	905.097	95%	2.850.000
Ferrarini Suisse	Svizzera	CHF 1.000.000	1.576.785	100	1.334.274
Ferrarini Pacific	Hong Kong	HKD 106.800.000	12.478.720	50,94%	5.163.204
Latinum rt	Ungheria	HUF 62.000.000	2.900.870	50%	985.400
Ferrarini Spzoo	Polonia	PLN 7.197.000	9.499.759	52,8%	13.029.080

Nel corso del 2014 la società ha sottoscritto un aumento di capitale nella controllata Ferrarini Pacific. Il restante 50% dell'aumento del capitale sociale è stato sottoscritto dalla società Simest S.p.A. nel quadro di un progetto di sostegno ad un piano finalizzato al generale potenziamento delle attività commerciali nell'area APAC.

I crediti sono costituiti per Euro 267.199 da crediti verso la società controllata Latinum rt, per Euro 3.000.000 da un credito (finanziamento fruttifero) verso la società Vismara S.p.A. e per Euro 695.761 da un credito verso la società Immobiliare Vendina S.r.l.

Ai fini della presente valutazione, alle immobilizzazioni finanziarie è attribuito un valore complessivo di Euro 27.334.375.

#### Rimanenze

Le rimanenze, pari a complessivi Euro 54.374.559, sono costituite da:

- materie prime per Euro 3.932.050;
- prodotti in corso di lavorazione per Euro 47.572.417;
- prodotti finiti e merci per euro 2.870.092.



I prodotti in corso di lavorazione sono rappresentati da prosciutti in stagionatura e da parmigiano reggiano in stagionatura.

Ai fini della presente valutazione, alle rimanenze è attribuito un valore complessivo di Euro 54.374.559.

#### Crediti

I crediti, pari a complessivi Euro 39.267.624, sono costituite da (i) crediti verso clienti per Euro 38.836.454 e (ii) da crediti verso imprese controllate per Euro 431.170 (Euro 271.553 verso società Ferrarini Spagna sl e Euro 159.617 verso società Ferrarini Suisse Sa).

Le verifiche effettuate con il supporto degli uffici amministrativi consentono di confermare il valore espresso nella situazione patrimoniale.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 39.267.624.

#### Disponibilità liquide

Le verifiche effettuate con il supporto degli uffici amministrativi consentono di confermare il valore espresso nella situazione patrimoniale.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 19.961.533.

#### Rate e Risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a complessivi Euro 2.347.178.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 2.347.178.

#### Fondi rischi ed oneri

Il fondo rischi ed oneri, pari a complessivi Euro 40.000, è costituito da accantonamenti per trattamento di quiescenza.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 40.000.

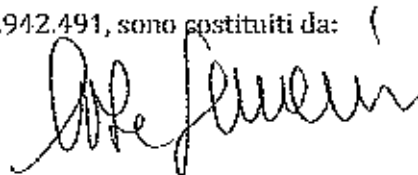
#### Trattamento di Fine Rapporto

Il TFR, pari a complessivi Euro 2.978.441, è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti e comprende le indennità da corrispondere al personale dipendente alla cessazione del rapporto di lavoro (ALLEGATO 2, elenco personale dipendente e relativo TFR).

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 2.978.441.

#### Debiti

I debiti societari, pari a complessivi Euro 157.942.491, sono costituiti da:





- debiti per obbligazione per Euro 30.000.000;
- debiti verso banche per Euro 80.917.068;
- debiti verso altri finanziatori per Euro 10.282.002;
- debiti verso fornitori per Euro 23.453.692;
- debiti verso società controllate per Euro 7.327.654;
- debiti tributari per Euro 1.450.590;
- debiti verso enti previdenziali per Euro 1.613.957;
- altri debiti per Euro 2.897.528.

Nel mese di aprile 2015 la società ha completato il processo di emissione di un prestito obbligazionario (minibond) per un controvalore complessivo di Euro 30 milioni, sottoscritto da investitori istituzionali/professionali.

Il bond ha un rendimento a tasso fisso del 6,375%, una durata di 5 anni, con scadenza nel 2020. Il capitale sarà rimborsato in un'unica soluzione alla scadenza e gli interessi maturati saranno corrisposti su base semestrale.

I debiti verso banche sono costituiti da:

- debiti a breve termine (aperture di credito, conti correnti passivi, anticipi su crediti o su ricevute bancarie ed altri debiti vs banche) per complessivi Euro 46.338.306;
- debiti per finanziamenti: Euro 2.320.469;
- debiti per muti a breve: Euro 3.659.942;
- debiti per mutui: Euro 28.598.351.

Le verifiche effettuate con il supporto degli uffici amministrativi consentono di confermare il valore espresso nella situazione patrimoniale.

I debiti diversi, pari a complessivi Euro 2.897.528, sono di seguito dettagliati:

- debiti per provvigioni: Euro 595.093;
- debiti per compensi: Euro 196.001;
- debiti per premi produzione "Rffe": Euro 56.666;
- debiti per contributi invalidi: Euro 28.086;
- debiti vs dipendenti, inclusi ratei tredicesima: Euro 2.021.682.

Ai fini della presente valutazione, i debiti sono determinati in Euro **157.942.491**.

**Ratei e Risconti passivi**

I ratei e risconti passivi sono pari a complessivi Euro 497.749.

Ai fini della presente valutazione, è confermato il valore di Euro 497.749.



### Fondo imposte differite

Le plusvalenze rilevate in sede di applicazione dei metodi citati, nell'ambito della valutazione del capitale economico della Società, vengono in genere ridotte per tenere conto dei carichi fiscali latenti.

L'aliquota considerata è quella ridotta pari al 20%, in luogo di quella piena al 31,4%.

Pertanto, le imposte differite sulle immobilizzazioni materiali (immobili) sono state determinate pari a Euro 7.014.636.

### Patrimonio netto rettificato al 31.10.2015

Sulla base delle analisi effettuate, si può ragionevolmente ritenere che il patrimonio netto rettificato al 31.10.2015 sia pari a Euro 29.709.605 come dettagliato di seguito:

Patrimonio netto contabile al 31.10.2015 (fonte Cda)	1.651.062
Rettifica terreni e fabbricati	35.073.179
Effetto fiscale su plusvalenza asset materiali	(7.014.636)
<b>Patrimonio netto rettificato al 31.10.2015</b>	<b>29.709.605</b>

## 10. CONCLUSIONI

In conclusione, in esecuzione del mandato conferito, è possibile affermare coscientemente che il valore del capitale economico del ramo d'azienda "industriale" appartenente alla società FERRARINI S.p.A. tenuto conto di quanto indicato in premessa a livello di principi di valutazione e sulla base della documentazione messa a disposizione, corrisponde, a valori arrotondati, all'importo di Euro 29.709.605,00.

Essendo tale valutazione finalizzata ad un'operazione di scissione parziale proporzionale, ai sensi dell'articolo 2343, comma 1 e ai sensi dell'articolo 2343 ter comma 2 lettera b) del Codice Civile, il sottoscritto attesta che a fronte dell'operazione di scissione del Ramo d'Azienda di proprietà della società FERRARINI S.p.A., non potrà essere attribuita alla società beneficiaria una quota di capitale sociale il cui valore complessivo, aumentato dell'eventuale sovrapprezzo (o altra riserva di capitale), ecceda l'importo di complessivi Euro 29.709.605,00.

Torino, 27 gennaio 2016

Dott. Marco Andreoletti

*Marco Andreoletti*

*Marco Andreoletti*

FERRARINI S.p.A. 31



**Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale**

In data 28 gennaio 2016, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Torino, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. MARCO ANDREOLETTI, nato il 14 SETTEMBRE 1968 a Torino (TO), residente a Torino (TO) in Via Belfiore n. 21, identificato con documento Carta Identità n. AT6969988 rilasciata dal Comune di Torino in data 16 novembre 2012 il quale dichiara di non essere iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale ed esibisce la relazione da lui effettuata in data 27 gennaio 2016 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. dell'art. 483 c.p. il comparso presta giuramento ripetendo le parole **"giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

*Marco Andreolletti*



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO CAUSIDARIO  
FRANCO GIULIANI

*Franco Giuliani*

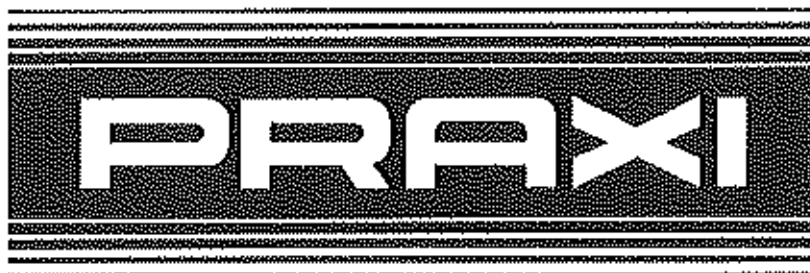
*28 gennaio 2016*



*Handwritten signature*

**ALLEGATO 1: PERIZIA DI STIMA ASSET MATERIALI AL 31.10.2015**

*Handwritten signature*



*[Circular stamp]*  
*[Handwritten signature]*

**Ferrarini S.p.A.**  
**Stima del Valore di Mercato (VM)**  
**al 31 Ottobre 2015**

Bologna, gennaio 2016

*[Handwritten signature]*



## DEFINIZIONI

"**Valutazione**" indica l'opinione circa il 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

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book" VPS4 1.2 ed. 2014), per **Valore di Mercato** si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Il **Valore Di Mercato (VM)** rappresenta il valore attribuibile alle immobilizzazioni tecniche in relazione alla loro consistenza, caratteristiche, vita residua, deterioramento fisico ed obsolescenza funzionale, nel presupposto di un loro utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo; senza considerare l'eventuale presenza di obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali.

Il suddetto valore può pertanto rappresentare il valore di scambio delle immobilizzazioni tecniche tra una parte cedente ed una acquirente qualora i previsti risultati economici siano in grado di giustificare le eventuali plusvalenze risultanti dalla stima, garantendo, nel contempo, una equa remunerazione del capitale investito.

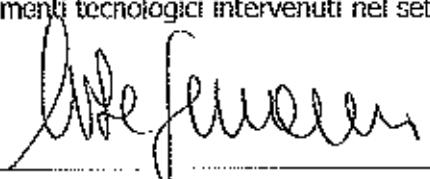
Il Valore di Mercato, inoltre, come precedentemente definito, non intende rappresentare l'equivalente monetario realizzabile da una vendita frazionata dei beni.

**Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN):** costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica della proprietà con una di identici tipo e materiali

**Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR):** costo necessario, alla data della stima, per costruire fabbricati od acquistare macchine ed impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

**Deperimento fisico:** perdita di valore di un bene, attribuibile al suo utilizzo passato o dalle manutenzioni effettuate, all'esposizione all'atmosfera ambiente, ai guasti interni causati dalle vibrazioni e dagli sforzi, agli effetti di incidenti e sinistri.

**Obsolescenza funzionale:** perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccessivi costi operativi.





**"Vita Tecnico-Economica Utile"** (VTEU) indica il periodo di tempo, espresso in anni, durante il quale un bene di nuova costruzione sarà in grado di espletare la propria funzione economica, in normali condizioni operative e di manutenzione.

**"Vita Tecnico-Economica Residua"** (VTER) indica il Periodo, espresso in anni, che intercorre tra la data della stima e la data in cui si presume che i beni oggetto dello studio cesseranno di avere un'utilità economica.

**"Vita Trascorsa"** (VT) indica periodo di tempo corrispondente all'età di un bene. Essa può essere definita "cronologica" (VTC) quando coincide con il periodo di tempo intercorso tra l'acquisto (o la messa in funzione) del bene nuovo e la data di riferimento della stima, oppure "effettiva" (VTE) quando essa viene stimata anche in funzione degli interventi migliorativi effettuati sul bene.



## VALUTAZIONE

Il processo di valutazione dei beni patrimoniali si basa su tre metodi di valutazione generalmente accettati: il Metodo del Costo, il Metodo Comparativo o del Mercato ed il Metodo del Reddito. Ognuno di essi deve essere verificato per quanto riguarda la sua applicabilità alla natura dei beni oggetto della valutazione e quindi scartato se non pertinente, o, viceversa, correlato agli altri per lo sviluppo delle conclusioni finali di valore.

L'opinione sul valore può quindi essere basata sul confronto di due o tre metodi oppure, dopo un'analisi di tutti i dati disponibili, appoggiarsi ad uno solo di essi.

### Metodo del Costo

Il **Metodo del Costo** si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo per una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruire una nuova proprietà con una utilità equivalente a quella in esame. Poiché quest'ultima non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo corrente del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili alla proprietà al momento della stima.

Esso si basa sulla determinazione del **Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)** ed il **Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR)**, come precedentemente definiti, al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, degli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

I CRN ed il COR sono equivalenti solamente nel caso in cui il CRN rappresenti il modo più economico per rimpiazzare una proprietà. Se l'esatta riproduzione di una proprietà (CRN) non è possibile, oppure tecnologicamente non valida, la procedura corretta di valutazione richiede il COR applicando il "principio della sostituzione". L'eventuale differenza riscontrata tra CRN e COR viene definita "Eccesso di Investimento".

Dopo aver determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettuano le opportune detrazioni per il Deperimento Fisico e l'Obsolescenza Funzionale. Queste detrazioni misurano la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova.

Il **Deperimento Fisico** si ricava dalla seguente formula:

$$\text{Deprezzamento Fisico (espresso in \%)} = \frac{\text{Vita Trascorsa}}{\text{Vita Trascorsa} + \text{Vita Residua}}$$



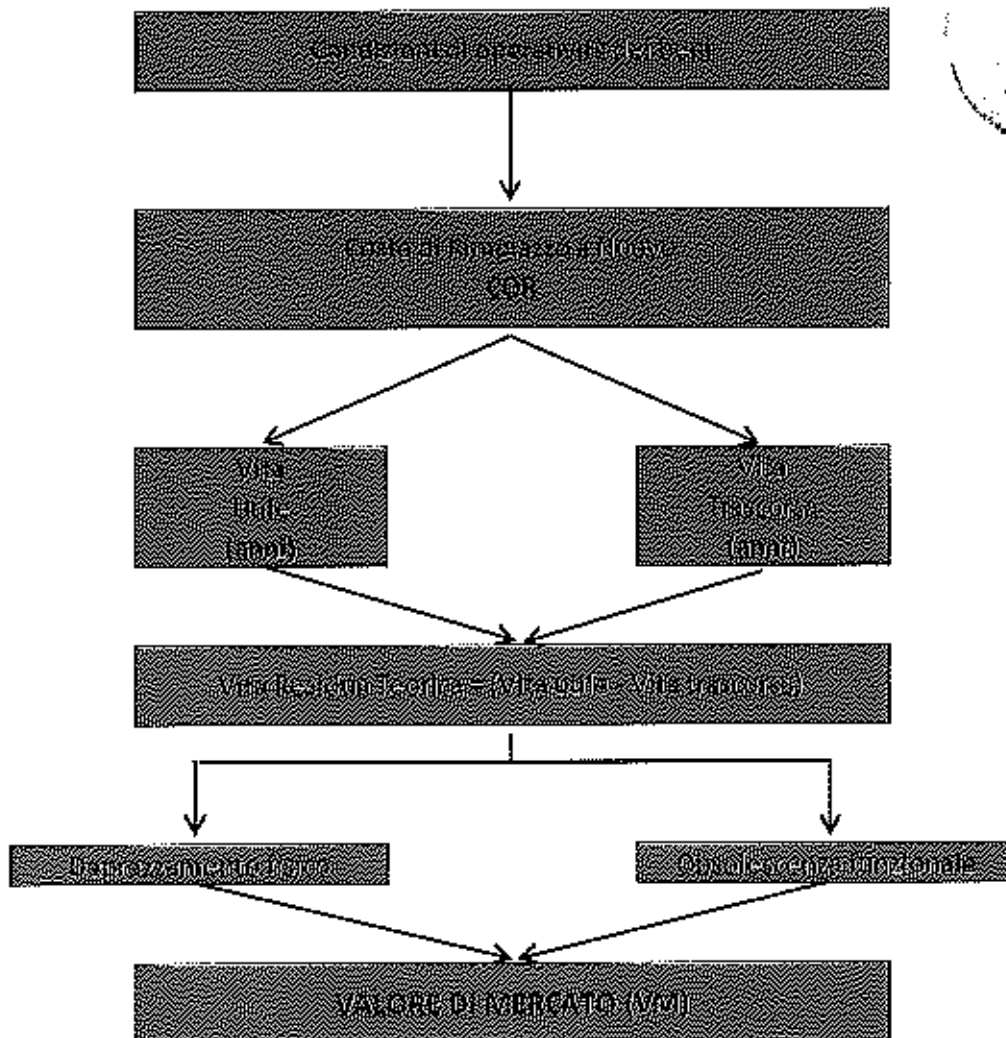
L'**Obsolescenza Funzionale** è l'espressione di tutte le inefficienze operative di un impianto o di un ciclo produttivo dovute a:

- eccesso di capacità produttiva
- incapacità a svolgere le funzioni designate;
- inadeguatezza tecnologica;
- inadeguatezza di lay-out;
- eccesso di costi operativi.

Se tali inefficienze sono "curabili", ovvero economicamente rettificabili per mezzo di riparazioni sostanziali, dal rimpiazzo dei componenti, dalla modifica del lay-out o comunque con l'ausilio di ragionevoli investimenti, il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal "costo della cura".

Se invece tali inefficienze non risultassero curabili, l'Obsolescenza Funzionale viene identificata con l'eccesso di costi ad esse imputabile, attualizzato ad un tasso conveniente ed al netto dell'effetto fiscale, per un periodo di tempo pari alla vita residua dei beni.

In sintesi, il processo valutativo utilizzato è il seguente:



*Roberto Ferravini*

Al fine di determinare il valore si considerano, inoltre:

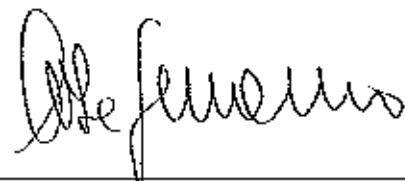
- La Durata tecnica del bene, che indica la sua vita dal punto di vista dell'efficienza meccanica. Essa viene identificata come il periodo di tempo che intercorre tra la messa in operatività di un determinato bene e la data in cui, a causa della costante usura, si verifica uno scadimento tale da renderne non conveniente il ripristino.
- La Durata tecnologica del bene, che indica il periodo di tempo in cui esso può operare senza essere convenientemente sostituibile da un bene analogo di più moderna tecnologia.

Tutti questi fattori vengono naturalmente intesi in questa sede come gli unici che possano influire sulla Vita Utile e sulla Vita Residua dei beni. Ricordiamo tuttavia che esistono altri elementi che non hanno influenza sistematica - e quindi, non prevedibile nel medio/lungo periodo - come gli aspetti normativi, i fenomeni sociali, i cambiamenti degli assetti economici, produttivi e commerciali, la carenza di materia prima che influiscono, di fatto e in modo irreversibile, sulla vita dei beni e che non sono stati presi in considerazione in questo processo valutativo.

#### **Metodo del Mercato o della Comparazione Estimativa**

Il **Metodo del Mercato** viene applicato in base alla sufficiente disponibilità di dati su operazioni di compravendita avvenute recentemente per beni simili a quelli stimati. Le informazioni disponibili devono essere opportunamente rettificata per consentire il necessario aggiustamento, poiché il bene da stimare non è sempre direttamente confrontabile con i beni simili.

La determinazione del valore patrimoniale di un bene con l'ausilio del Metodo del Mercato risulta particolarmente efficace per una quantità ristretta di categorie di beni, come il terreno, gli immobili non specifici, alcuni macchinari ed attrezzature e gli automezzi. Negli altri casi può costituire - e non sempre - solamente un elemento di riferimento.



## Metodo del Reddito

Il **Metodo del Reddito** si basa sulla capitalizzazione dei redditi futuri derivanti dall'utilizzo di un bene: il relativo valore viene calcolato attraverso la capitalizzazione del reddito netto. Il Metodo del Reddito determina quindi il livello di investimento giustificato dai redditi ottenibili.

Il **Metodo del Reddito** non è applicabile in tale contesto aziendale, in quanto tale metodo è applicabile esclusivamente per beni a reddito determinabile, qualora assimilabili con beni disponibili sul mercato (comparazione del reddito), e qualora tale reddito sia direttamente associabile alla singola unità oggetto di valutazione.

Sulla base di quanto sopra riportato ed alla tipologia dei beni stimati, il metodo utilizzato per la valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di stima è il "Metodo del Costo", come meglio identificato successivamente, supportato ed integrato dal "Metodo del Mercato" dove applicabile.

## METODOLOGIA DI LAVORO

Nel precedente capitolo sono stati illustrati i criteri e le metodologie adottate nell'ambito della presente valutazione sviluppata attraverso il Metodo del Costo ed il Metodo Comparativo a seconda della tipologia dei beni. Lo scopo di questo paragrafo è quello di illustrare gli elementi (e/o considerazioni) da cui deriva il processo di calcolo al fine della determinazione dei valori di stima.

La committente ci ha fornito via mail (tra il 10-13 ottobre) i riferimenti catastali, le consistenze degli immobili, le principali indicazioni urbanistiche, le planimetrie, l'elenco dei principali macchinari e componenti.

Tali informazioni sono state adottate come base di valutazione senza effettuare alcun tipo di verifica ulteriore.

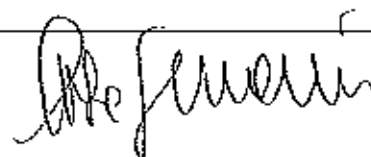
Lo studio ha compreso un'ispezione agli immobili ed ai beni mobili mediante dei sopralluoghi diretti al sito interessato al fine di rilevare i dati (consistenza, qualità, caratteristiche costruttive, ecc.) necessari per lo sviluppo del valore e per identificare altri fattori specifici in grado di condizionarne la durata tecnico-economica, quali per citare i principali, degrado fisico, obsolescenza funzionale, eccessi di investimento, ecc.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

Secondo i dettami della dottrina estimativa abbiamo sviluppato la perizia sulla base del criterio estimativo più adeguato ed appropriato alla specifica tipologia di beni e più precisamente:

### Terreni

In base alle specifiche caratteristiche dei terreni (localizzazione, destinazione urbanistica, dimensione, ecc.), l'approccio metodologico più appropriato, per la stima del loro Valore di Mercato in Uso, risulta essere il **Metodo del Mercato** (o metodo comparativo)



#### Fabbricati e Impianti Fissi

Abbiamo effettuato indagini di mercato in zona su immobili confrontabili; ne è risultata una situazione con scarsità di scambi e a prezzi molto variabili, non rappresentativi per una valutazione in continuità operativa.

Pertanto in base alle specifiche caratteristiche degli immobili e degli impianti fissi e tenuto conto dell'attuale utilizzo produttivo, l'approccio metodologico ritenuto più appropriato per la determinazione del Valore di Mercato risulta essere il **Metodo del Costo**.

#### Impianti specifici e macchinari

In base alle specifiche caratteristiche o peculiarità degli impianti esistenti, data la grossa componente di costo relativa ad installazione e personalizzazione degli stessi, nonché per la scarsità di liberi scambi commerciali con cui confrontarsi, si è ritenuto che il metodo che meglio rappresenta tali beni in continuità operativa sia il **Metodo del Costo**.

#### LIMITI DELLA STIMA

PRAXI non ha indagato, né assume alcuna responsabilità nei confronti del titolo di proprietà e di eventuali diritti od impegni che si riferiscono alle proprietà stimate, ma ha basato le proprie conclusioni di valore esclusivamente sui dati e sulle informazioni forniti dal Cliente. PRAXI non ha inoltre verificato concessioni e permessi, ma ha presupposto che le proprietà siano in regola con le normative vigenti.

PRAXI non ha considerato le passività ambientali eventualmente gravanti sul terreno di cui si tratta. Per "passività ambientali" si intendono i costi da sostenere per evitare danni all'ambiente.

I dati forniti dalla committente sono stati ritenuti attendibili e pertanto non abbiamo effettuato alcun tipo di verifica.

#### UTILIZZO DELLA RELAZIONE DI STIMA

I risultati del lavoro che PRAXI ha svolto su incarico del Cliente, nei termini e secondo le modalità indicate, saranno di esclusiva proprietà del Cliente, che avrà facoltà di mostrare la Relazione di Stima ai suoi consulenti e a Soggetti Terzi che abbiano il diritto, la necessità o comunque un ragionevole motivo di interesse a conoscerne i contenuti.

La nostra Stima è stata elaborata e redatta unicamente per la finalità indicata in oggetto, ogni altro utilizzo della Stima è da considerare improprio, ed in ogni caso PRAXI non avrà alcuna responsabilità professionale nei confronti di Soggetti diversi dal Committente del presente incarico, se non per quanto previsto dalle Leggi e Normative in materia.



**RISULTATI DELLO STUDIO**

Sulla base di quanto precedentemente esposto ed a quanto contenuto negli allegati seguenti, è nostra opinione che il Valore di Mercato dei beni patrimoniali di proprietà della Spett. Ferrarini S.p.A., con riferimento alla data del 31. Ottobre 2015, siano pari a:

Categoria	Valore di Mercato
TERRENI	€ 3.729.000,00
FABBRICATI	€ 16.852.000,00
IMPIANTI FISSI	€ 1.765.000,00
IMPIANTI SPECIFICI DI PRODUZIONE	€ 15.438.000,00
MACCHINARI	€ 3.300.000,00
	€ 41.084.000,00

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere i nostri migliori saluti.

**PRAXI S.p.A.**

**Divisione Valutazioni**

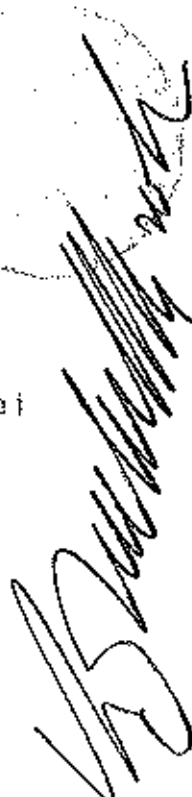
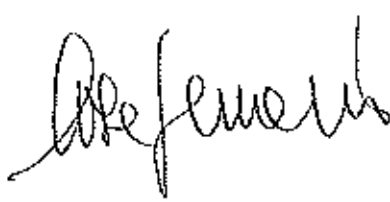
Simone CAMILLUCCI

*Simone Camillucci*

**Un Procuratore**

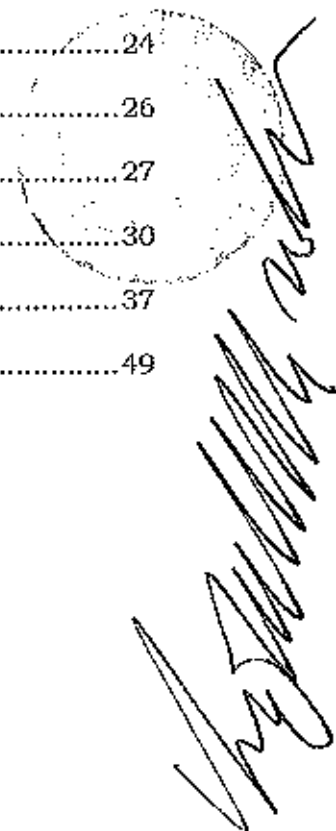
Paolo LONGOBARDI

*Longobardi*

## INDICE

PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ.....	12
1 UBICAZIONE .....	15
2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
3 DATI CATASTALI .....	22
4 DATI URBANISTICI .....	24
5 DESCRIZIONE IMPIANTI E MACCHINARI.....	26
6 PERCORSO VALUTATIVO .....	27
7 PROSPETTO ANALITICO .....	30
ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO .....	37
IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.....	49








**FERRARINI S.p.A.**

**PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ**

*[Handwritten signature or stamp]*

*[Handwritten signature]*



La Ferrarini nasce grazie ad un'idea del suo fondatore, Lauro Ferrarini, che nel 1956 avvia la produzione industriale di prosciutto cotto nella villa di Rivaltella (RE) dove nel 1998 entra in funzione anche la piattaforma logistica del gruppo.

Nei 1979 nasce lo stabilimento dedicato alla produzione del prosciutto crudo a Lesignano dé Bagni (PR) ampliato nel 1989 e completato nel 2003.

Fanno inoltre parte del gruppo i caseifici di Pulanello e Castelnovo Monti (RE), gli allevamenti di Reggio Emilia per la produzione di latte, i vigneti di Viano (RE), l'Acetaia di Rivalta (RE), e il nuovo stabilimento di produzione Sakumi di Casatenovo (Lecco) realizzato nel 2012 dopo l'acquisizione avvenuta nel 2000 da Nestlé del gruppo Vismara del vecchio sito produttivo.





**FERRARINI S.p.A.**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Fabbricati, Impianti Fissi, Impianti Specifici e Macchinari**



A circular stamp, likely a company seal, is partially visible. Below it, there is a large, stylized handwritten signature in black ink.



A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned at the bottom right of the page.

## 1 UBICAZIONE

Oggetto della presente analisi risulta essere un complesso industriale collocato in località San Michele Cavana, via Cavo 8 del comune di Lesignano dé Bagni, costituito da un complesso industriale edificato nel corso degli anni a partire dal 1979. E' esterno al centro abitato, ma non è isolato, essendo adiacente ad altri fabbricati.

In questa sede si svolge la produzione dei prosciutti crudi e di altre tipologie di prodotto.

Il sito è posto tra la località San Michele Cavana (a sud) e il comune capoluogo Lesignano dé Bagni (a nord) e risulta delimitato dalla via Cavo sul fronte est e dal torrente Parma e dal comune di Langhirano sul fronte ovest. Sorge a circa 6 km dal comune di Lesignano dé Bagni ed a circa 25 km da Parma.

Il sito sorge in una località con vocazione mista, caratterizzata da un tessuto a vocazione artigianale industriale, residenziale ed agricolo.



*Alte Firenze*



## 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Complesso industriale finalizzato alla lavorazione, costituito da tre corpi di fabbrica principali denominati EFFE 1, EFFE 2, EFFE 3 realizzati il primo nel 1979, il secondo nel 1990 ed il terzo nel 2000 per una superficie coperta complessiva di circa 26.700 mq, a destinazione lavorazioni, magazzino ed uffici, articolati i primi due su cinque piani ed il terzo invece su un piano fuori terra.

Il sito si sviluppa su di un'area di sedime pari a mq 36.210; l'area esterna risulta quasi esclusivamente asfaltata ad eccezione di zone marginali sistemata a verde. Confinante con la porzione industriale trova sede il terreno a destinazione agricola (bosco ceduo) della superficie di circa 10.845 mq.

L'edificio EFFE 1 è disposto su 5 livelli di cui uno seminterrato a pianta rettangolare; le porzioni costituenti il complesso sono caratterizzate principalmente con struttura portante in cls, tamponamenti laterali in blocchi laterizi a vista, i solai in laterocemento, copertura a due falde in lamiera grecata coibentata, pavimentazione in clinker e in battuto di cemento per zone tecniche. Le zone destinate a lavorazioni ed a celle risultano internamente rivestite da pannellature ad elevato taglio termico, posizionate sia nei tamponamenti che nei soffitti.

L'edificio EFFE 2 è anch'esso disposto su 5 piani a pianta rettangolare, realizzato in struttura portante in calcestruzzo, tamponamenti esterni in blocchi laterizi a vista, solai in laterocemento, copertura a due falde con manto di copertura in eternit, pavimentazione in gres ceramico. Sono inoltre presenti due ampi appartamenti. Le zone destinate a lavorazioni ed a celle risultano internamente rivestite da pannellature ad elevato taglio termico, posizionate sia nei tamponamenti che nei soffitti.

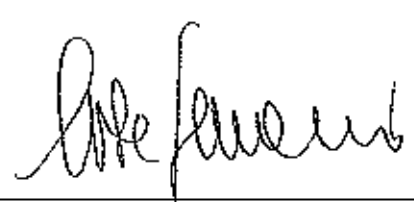
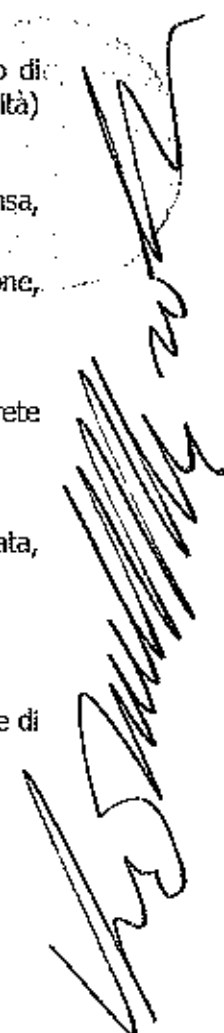
L'edificio EFFE 3 si affianca col proprio lato nord all'edificio EFFE 2, a pianta rettangolare che si eleva su un unico piano, realizzato in struttura e travi in c.a. dimensionati per l'eventuale sopraelevazione di 4 piani, tamponamenti termolaterizio, pavimentazione in gres.

Tra il corpo EFFE1 ed EFFE2 è presente la palazzina denominata reception/sala conferenze a pianta quadrata che si eleva su due piani di cui uno parzialmente interrato. Fondazioni in c.a. gettato in opera, struttura lignea ancorata a colonne in c.a., copertura a doppia falda impermeabilizzata, pavimentazione in parquet e gres.

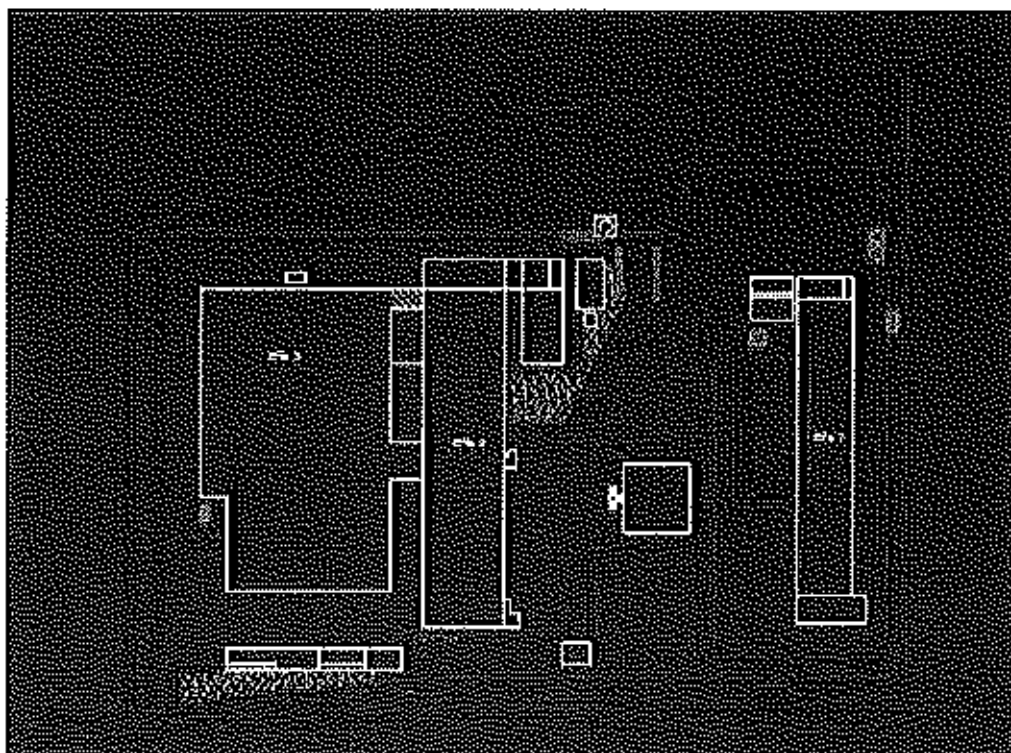
Le aree esterne sono prevalentemente asfaltate, salvo una porzione a verde. Gli accessi sono dotati di cancelli automatizzati scorrevoli. La recinzione è costituita da inferriata su muretto in c.a. o da rote metallica e in parte da pannelli leggeri su muretti in c.a.

La componente impiantistica è principalmente rappresentata da:

- impianto elettrico completo di due cabine di trasformazione (n.4 trafo di cui uno di scorta, quadri BT, rete distribuzione ed illuminazione, rete di terra, gruppi di continuità)
- impianto di riscaldamento/condizionamento uffici (collettori, rete fancoil)
- impianto produzione acqua surriscaldata (n.4 caldaie, serbatoio recupero condensa, addolcitore, dosatori, scambiatori, rete distribuzione)
- impianto idrico/antincendio alimentato dalla rete comunale (pozzo captazione, autoclavi, anello antincendio, impianto allarme antincendio)
- impianto ascensori
- impianto lavaggio alta pressione (gruppo pompaggio, vasca stoccaggio, rete distribuzione)
- impianto metano
- impianto frigorifero (centrale di raffreddamento, impianto distribuzione acqua glicolata, tubazioni)
- impianto trattamento aria
- impianto aspirazione reparti
- impianto aria compressa (n.5 compressori, n.2 essiccatori, serbatoi di accumulo, rete di distribuzione)
- impianti minori (allarme rilevazione, telefonico)
- guidovie (curve, snodi, etc)



Descrizione	Piano	Superficie Coperta (mq)	Superficie Totale (mq)
Effe 1	SI	1806	1806
Effe 1	PT	1421	1421
Effe 1	PI - 2	2154	2154
Effe 1	P3	947	947
Effe 1 (Centrale Elettrica)	PT	40	40
Effe 2	PT	3694	3694
Effe 2	PI-2-3-4	10475	10475
Effe3	PT	5636	5636
Reception	PT 1°	400	532
<b>TOTALE FABBRICATI</b>		<b>26.573</b>	<b>26.705</b>



Quadro edifici (elaborazione Praxi)

*Roberto Ferrarini*



FOTOGRAFIE



EFFE 1



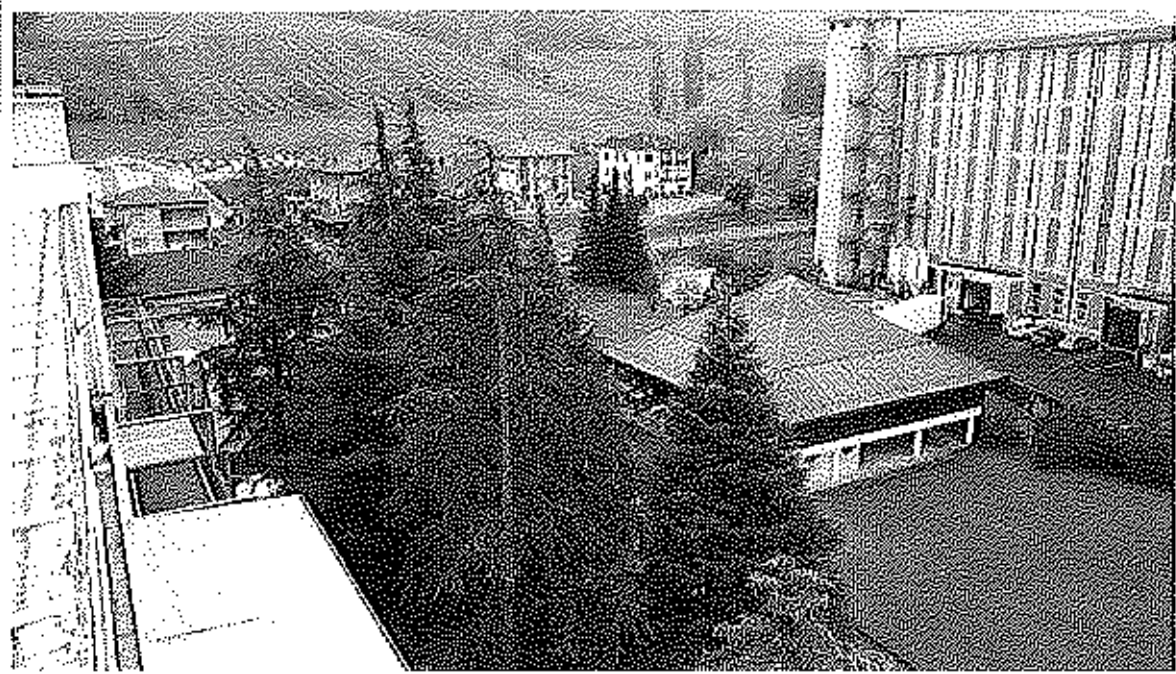
EFFE 2

*Handwritten signature or note on the right margin.*

*Handwritten signature: Giuseppe Ferrarini*



EFFE 3



Reception

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

### 3 DATI CATASTALI

Dal punto di vista catastale secondo quanto rilevato dalla documentazione fornita, l'immobile risulta così censito presso l'agenzia del Territorio di Parma:

*Comune di Lesignano de' Bagni (PR)*

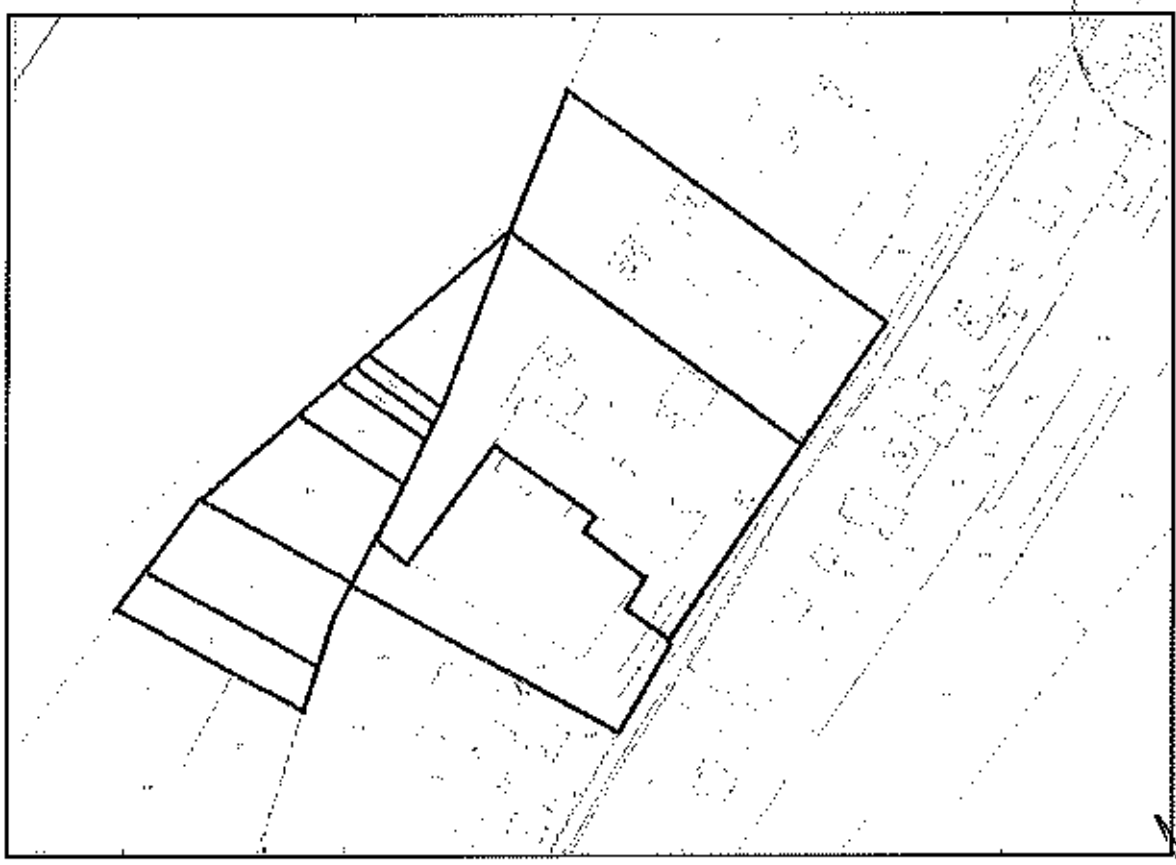
*Catasto Terreni*

Foglio	Particella	Sub	Zona	Cat.	Classe	Consistenza [mq]	R. D.	R. A.
34	161				bosco ceduo	320	0,21	0,08
34	162				bosco ceduo	480	0,32	0,12
34	163				bosco ceduo	1140	0,77	0,29
34	164				bosco ceduo	3680	2,47	0,95
34	165				bosco ceduo	3340	2,24	0,86
34	166				bosco ceduo	1885	1,27	0,49
34	1				ente urbano	15512		
34	5				ente urbano	11300		
34	226				ente urbano	9258		
34	185				ente urbano	40		
34	186				ente urbano	100		

*Catasto Fabbricati*

Foglio	Particella	Sub	Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
34	1	2		A/3	2	vani 5,5	€ 312,46
34	5	2		C/6	2	42 mq	€ 99,78
34	5	3		C/6	2	42 mq	€ 99,78
34	5	4		A/3	2	vani 6,5	€ 369,27
34	5	5		A/3	2	vani 6,5	€ 369,27
34	5	7		D/7			€ 32.795,01
34	226	3		D/7			€ 42.000,00
34	1	5		D/7			€ 107.000,00





*[Handwritten signature]*  
2008/10/20

*[Handwritten signature]*

#### 4 DATI URBANISTICI

Con riferimento all'attuale vigente strumento urbanistico del Comune di Losignano dé Bagni (PR), Loc. S. Michele Cavana, via Cavo 8, le aree di proprietà rientrano in *zona industriale D2 agroalimentare di completamento e aree esondabili in territorio urbanizzato*. La prima è disciplinata dall'Art. 34 del PRG, mentre la seconda è disciplinata dall' Art. 81.1.

#### Art.34- Zone "D2": Industriali agroalimentari di completamento

1. Le destinazioni d'uso di queste zone sono quelle previste all'art.32, comma 2)
  - lett. c (funzioni produttive agroalimentari e funzioni per lavorazione e stagionatura salumi; in entrambe le funzioni con relativi locali per commercializzazione e vendita diretta);
  - lett. d (laboratori di ricerca e analisi);
  - lett. e (magazzini, depositi rimesso);
  - lett. i (funzioni per esposizioni e commercio);
  - lett. l (mense ed attività sociali a servizio dell'attività produttive);
  - lett. m (uffici e mostre connesse con ciascuna delle attività di cui ai punti precedenti);
  - lett. n (funzioni commerciali).
2. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento di mq 1.000 o preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

Uf = Indice di Utilizzazione fondiario 0,90 mq/mq, fermo restando quanto definito per le Fasce "A"- "B"- "C" di esondabilità di cui all'art.81 delle presenti norme,

H = Altezza massima: ml 13,5, salvo particolari volumi tecnici, con un massimo di 15,0 in allineamento agli esistenti.

Vi = Indice di Visuale libera: 0,5 con distanze minime dal ciglio stradale di ml 10 e dagli altri confini di ml 5, fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte.

Distanza dai fabbricati esterni al lotto: 10 ml.

Distanza dalle strade: ml 10.

Parcheggi interni inerenti alle costruzioni: 1 mq/ 10 mc, secondo art.85 delle NTA.

Parcheggi di Urbanizzazione: non inferiori alla quota di cui al precedente art.32, comma 4 (5% della Su). Qualora maggiore va applicata la quota di parcheggi pubblici prevista dall'articolo 85 delle presenti norme.

3. Per alcune zone "D" del territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:

1) Per le zone a valle del ponte sul torrente Parma in località Mulazzano Ponte, è vietata la realizzazione di seminterrati e cantine.

2) Per la zona "D2" già urbanizzata sita in Mulazzano Ponte a valle della Strada Provinciale per Langhirano, il rilascio delle concessioni è subordinato all'approvazione del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, di un progetto per il razionale completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché all'impegno dei concessionari di realizzarlo per le rispettive quote-parti, tradotto in appositi atti d'obbligo unilaterali.

Per la zona di cui al comma precedente, limitatamente alla parte prospiciente la Strada Provinciale per Langhirano, è consentita la realizzazione di negozi per la vendita diretta di prodotti tipici per una Su massima di mq 1.000 da computarsi nella Su ammessa.

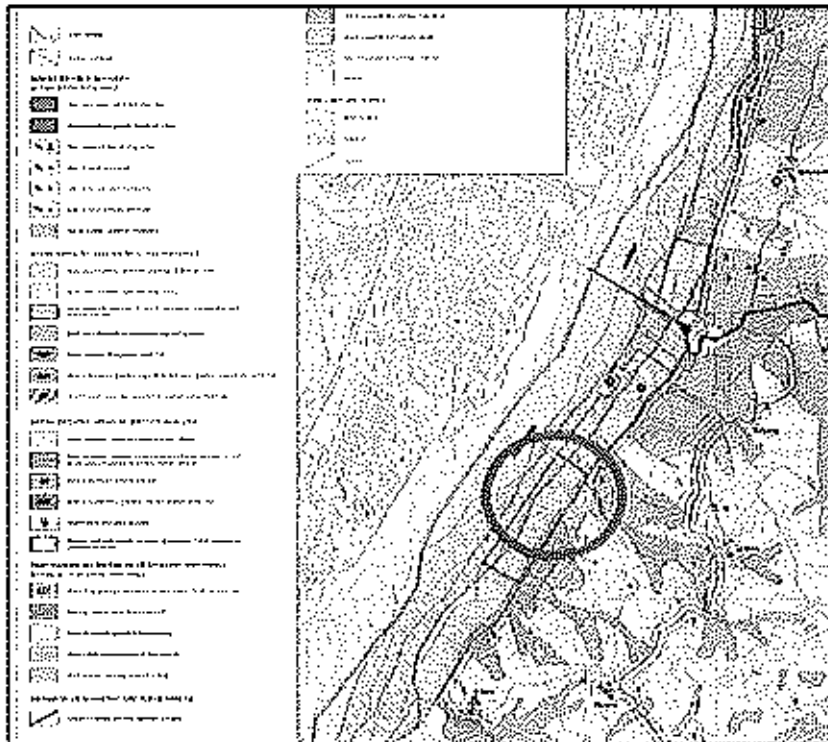
4. Nelle zone "D2" è reso obbligatorio l'impianto di depurazione atto a servire tutto l'insediamento (esistente e di nuova costruzione) o tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico prescritti dai regolamenti di igiene e dalle norme di legge in materia. Tali limiti di accettabilità dovranno essere convalidati dalla autorità sanitaria competente.

La nuova area produttiva (indicata come n. 24) potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente per attività che prevedano una permanenza di persone di non più di 4 ore nell'arco delle 24 ore. Pertanto, per magazzini, rimesse ed altri usi analoghi e compatibili.  
L'attuazione dell'area dovrà comunque essere subordinata all'esito positivo della verifica di compatibilità idraulica così come previsto dal comma 15 dell'art. 12 del PTCP e degli articoli 18 e 30 delle NTA del PAI.

**Art.81.1 - Aree esondabili, in territorio urbanizzato e nelle Zone Omogenee "F"- "G"**

1. Nelle aree esondabili in territorio urbanizzato e nelle Zone Omogenee "F"- "G" valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Nella fascia "A", è vietata qualsiasi nuova costruzione; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di cui al capo II delle presenti norme. Relativamente alla zona di pertinenza del depuratore esistente di Mulazzano Ponte, il P.R.G. prevede area a Verde Pubblico, pur avendone mantenuta la fascia di rispetto dei 100 ml; il P.P.A. dovrà prevedere le modalità e i tempi di trasferimento, attraverso uno studio specifico di fattibilità.
- b) Nelle fasce esondabili "B-C" all'interno dei territori urbanizzati, sono ammessi gli interventi previsti dalle Zone Omogenee "B-F-G", con l'indice relativo all'intero lotto.
- c) Per le Zone Omogenee "F-G" esterne al territorio urbanizzato sono consentiti:
  - nella fascia esondabile "B" solo impianti e attrezzature che non comportano l'edificazione di manufatti edilizi;
  - nella fascia esondabile "C" gli interventi previsti nelle Zone Omogenee "F-G" con l'indice relativo all'intero lotto.



*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature or stamp on the right side of the page]*

## 5 DESCRIZIONE IMPIANTI E MACCHINARI

La produzione di prosciutti può essere suddivisa in 5 fasi di lavorazione che consistono in: salatura prosciutti – tolettatura e dissalatura – riposo - sugnatura – stagionatura. Ulteriori due fasi di lavorazione completano il processo produttivo che sono il disosso, affettatura e il confezionamento in vaschette sottovuoto in ambiente controllato.

Il processo produttivo ha inizio con l'arrivo delle cosce fresche al salumificio, dove vengono accuratamente selezionate in modo da eliminare quelle che presentano dei difetti.

Le cosce selezionate vengono innanzitutto rifilate: questa operazione, assolutamente manuale, ha lo scopo di conferire al prosciutto la sua tipica forma tondeggiante e creare una superficie uniforme e compatta. Si tratta di una operazione solo apparentemente semplice ma che è fondamentale per la corretta conservazione del prosciutto.

Finita la rifilatura le cosce passano alla salagione, la carne viene massaggiata e salata attraverso le macchine denominate massaggiatrice e salatrice.

Le cosce, coperte così da un sottile strato di sale, vengono lasciate per una settimana in una cella chiamata di "primo sale" in posizione orizzontale su bilancelle. Dopo questa settimana, il sale residuo viene tolto e sulla coscia viene messo nuovo sale, nella stessa modalità.

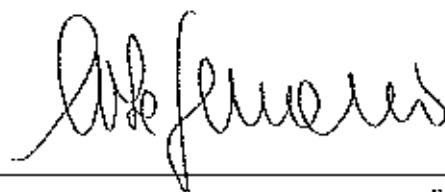
Quindi le cosce sono lasciate per 2 settimane in una cella chiamata "secondo sale" sempre su bilancelle.

Il sale che non è ancora stato assorbito dalla carne viene rimosso e le cosce, dopo essere state rifilate appese su appositi telai, vengono lasciate a "riposare" in celle di riposo per circa 3 mesi. Al termine di questi 3 mesi vengono portate in prestagionatura dove inizia la maturazione vera e propria.

Le cosce, che ormai possiamo definire prosciutti, vengono "sugmate" quando sono passati circa 7 mesi dal ricevimento, cioè sulla parte scoperta viene apposta la "sugna" composta da grasso di maiale, sale, pepe e farina di riso, operazione che viene eseguita manualmente o con l'utilizzo di macchine a spruzzo. Il tutto per proteggere la carne e per evitare che questa asciughi troppo esternamente, bloccando così la maturazione della parte più interna. I prosciutti sono poi nuovamente lasciati a riposare. È la fase finale, durante la quale i prosciutti vengono portati a terminare la loro stagionatura in "cantina".

Quando sono passati 12 mesi dalla selezione e solo se le cosce hanno superato tutti i controlli qualitativi, è possibile apporre il marchio a fuoco del Consorzio del Prosciutto di Parma, altrimenti vengono declassati a prosciutti comuni.

I prosciutti pronti vengono commercializzati così come sono o vengono disossati o affettati e porzionati in vaschette attraverso le linee di affettatura ubicate in camere a settiche.



## 6 PERCORSO VALUTATIVO

### 6.1 Terreno (Metodo del Mercato)

Per la valutazione del terreno è stato adottato un approccio comparativo, basato sul confronto con beni simili a quelli in esame correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali; per l'individuazione dei suddetti valori abbiamo condotto delle specifiche indagini di mercato nella zona di cui si tratta, attraverso intervista diretta agli operatori del settore (agenzie immobiliari); le informazioni raccolte sono state confrontate con le fonti bibliografiche in nostro possesso.

Sulla base di quanto emerso dalle indagini di cui sopra si riportano di seguito i seguenti parametri:

#### Località Lesignano dé Bagni (PR)

Destinazione	Range di valori €/mq	
	min	max
Terreni edificabili	80	90 - max 110
Terreni agricoli	2	8 - max 10

I parametri di cui sopra sono riferiti a terreni urbanizzati e agricoli in prossimità di zone urbane.

In merito al lotto oggetto di valutazione, abbiamo ritenuto congruo valorizzare il lotto di pertinenza al complesso come segue:

Parametri unitari utilizzati in stima:	€/mq
Terreni edificabili	100
Terreni agricoli	10

*Jose Ferrarini*



## 6.2 Fabbricati, opere edili esterne (Metodo del Costo)

La valutazione dei fabbricati, delle opere edili e degli impianti generici di pertinenza al fabbricato, è stata basata sul costo che si dovrebbe sostenere per realizzare ex-novo di un immobile avente superfici e caratteristiche analoghe a quello in oggetto, al netto del deperimento fisico stimato in base alle età di costruzione dei corpi che lo compongono ed al relativo periodo di vita rimanente.

Nella stima si sono adottati parametri di costo di ricostruzione a nuovo compresi di 750,00 €/mq per i capannoni (esclusa la componente impiantistica) a seconda della tipologia e 950 €/mq per le porzioni uffici

La Vita Economica Totale delle opere edili sulla quale sono calcolati i degni applicati al costo di ricostruzione, è stata determinata sulla base delle vite normalmente adottate dall'Estimo per tali tipologie di immobili, rettificata sulla base di quanto effettivamente riscontrato nella nostra esperienza professionale, e tenendo conto degli effetti di "ringiovanimento" apportati nel corso degli anni e delle manutenzioni straordinarie effettuate.

Tale parametro è un dato medio tra le vite dei singoli componenti costituenti l'immobile.

Per quanto riguarda il deperimento fisico Praxi si è avvalsa delle informazioni fornite dai responsabili tecnici tenendo in considerazione che le manutenzioni straordinarie effettuate giustificano un livello manutentivo superiore alla media.

## 6.3 Impianti fissi (Metodo del Costo)

- impianto elettrico
- impianto di illuminazione
- impianto di riscaldamento e condizionamento civile
- impianto idrico antincendio acqua industriale

Per quanto concerne la componente impiantistica, nella stima si sono adottati parametri adeguati alla tipologia di impianto valutando la parte degli impianti di stretta pertinenza agli immobili.

Per quanto riguarda il deperimento fisico, Praxi ha stimato la vita effettivamente trascorsa dei beni, tenendo pertanto conto degli effetti di "ringiovanimento" apportati nel corso degli anni e delle manutenzioni straordinarie effettuate. A tale scopo, Praxi si è avvalsa delle informazioni fornite dai responsabili tecnici.

## 6.4 Impianti specifici, macchinari (Metodo del Costo)

### IMPIANTI SPECIFICI

- cabina di trasformazione
- impianto elettrico di produzione
- impianto lavaggio alta pressione
- impianto aria compressa
- impianto di depurazione acqua
- centrali frigo
- centrali riscaldamento
- impianti climatizzazione ambiente
- impianto metano
- impianto di sollevamento
- guidovie
- impianti minori (telefonico, rilevazione)

MACCHINARI

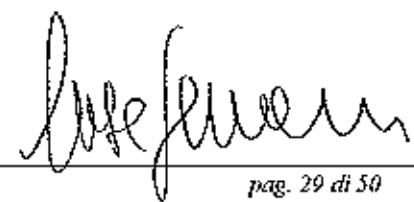
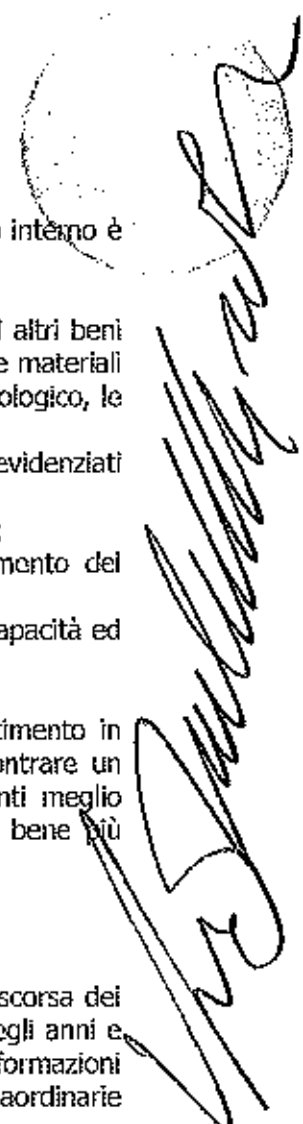
- lavorazione
- affettatura
- confezionamento
- generale

Nello stimare il valore dei macchinari, degli impianti specifici e dei mezzi di trasporto interno è stato applicato il Metodo del Costo considerando:

- il tipo di attività industriale;
- il costo alla data della stima, per acquistare o costruire impianti industriali ed altri beni strumentali di capacità ed utilità comparabili a quelli esistenti, utilizzando tecnologie e materiali correntemente disponibili, considerando: il Costo di Rimpiazzo a Nuovo, il livello tecnologico, le condizioni operative relative agli ultimi periodi di funzionamento e l'attuale stato fisico;
- l'età, la qualità, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dallo stato attuale;
- il rendimento produttivo e l'efficienza operativa delle immobilizzazioni materiali;
- la vita trascorsa e la aspettativa di vita residua dei beni stimati, al momento del sopralluogo;
- Il Costo di Ricostruzione di ogni bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- Il deperimento fisico;
- L'obsolescenza funzionale; (evidenziamo una situazione di eccesso di investimento in termini di capacità produttiva rispetto al volume di attività aziendale, oltre a riscontrare un livello tecnologico dei macchinari mediamente superato o surrogato da altri impianti meglio performanti sia in efficienza che in efficacia, in grado di concentrare in un unico bene più processi lavorativi attualmente ottenuti singolarmente da più beni;
- L'età e la vita residua.

Per quanto riguarda il deperimento fisico, Praxi ha stimato la vita effettivamente trascorsa dei beni, tenendo pertanto conto degli effetti di "ringiovanimento" apportati nel corso degli anni e delle manutenzioni straordinarie effettuate. A tale scopo, Praxi si è avvalsa delle informazioni fornite dai responsabili tecnici tenendo in considerazione che le manutenzioni straordinarie effettuate giustificano un livello manutentivo superiore alla media.

A supporto, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando il prezzo di acquisto del macchinario usato, qualora un bene analogo sia disponibile, debitamente rettificato per tenere conto dell'eventuale differenza in valore, dovuta alla diversa condizione ed utilità tra il bene stimato ed il bene disponibile sul libero mercato.





7 PROSPETTO ANALITICO

Descrizione generica	Presto	Superficie		Ct	V.M. (€)	V.M. (€/m²)	Altezza (m)	Superficie (m²)	Costo (€)	Rendimento (%)		Totale (€)
		totale	abitabile							rendimento medio	rendimento minimo	
<b>A. TERRENI</b>												
Destinazione Urbanistica												
Terreno	Mq	35.210		C 10%	3.621.000				3.621.000			3.621.000
Terreno	Mq	10.640		F 10%	108.150				108.150			108.150
<b>Totale Terreni</b>	<b>Mq</b>	<b>45.850</b>			<b>3.729.150</b>				<b>3.729.150</b>			<b>3.729.150</b>
<b>B. FABBRICATE</b>												
<b>TRATTI</b>												
Tratto 1	Mq	1.806		C 70%	C 1.488.577	60	1800	40%	€ 660.100	0%	0%	€ 660.100
Tratto 1	PI	1.471		F 90%	€ 1.248.500	60	1800	40%	€ 700.440	0%	0%	€ 700.440
Tratto 1	PI - 2	2.151		C 90%	C 1.935.000	60	1800	40%	€ 1.167.660	0%	0%	€ 1.167.660
Tratto 1	P3	947		F 60%	€ 877.024	60	1800	40%	€ 495.100	0%	0%	€ 495.100
Tratto 1 (Circuito Passivo)	PT	40		C 0%	C 20.100	60	1800	40%	€ 15.700	0%	0%	€ 15.700
Tratto 2	PI	3.691		F 60%	€ 3.266.000	60	1800	30%	€ 2.100.700	0%	0%	€ 2.100.700
Tratto 2	PI-2/3-1	10.446		C 80%	€ 9.277.000	60	1800	30%	€ 4.488.660	0%	0%	€ 4.488.660
Tratto 3	PI	5.636		F 90%	€ 5.077.400	60	2000	20%	€ 4.001.300	0%	0%	€ 4.001.300
Reseption	PT 1°	570		C 95%	C 956.000	60	2100	20%	€ 465.400	0%	0%	€ 465.400
<b>Opere esterne</b>												
Recinzione	Mq	800		C 75%	€ 45.100	40	2000	35%	€ 30.300	0%	0%	€ 30.300
Pavimenti	Mq	25.419		F 45%	€ 381.200	25	2000	35%	€ 148.300	0%	0%	€ 148.300
Fogliaio	Mq	25.440		C 5%	€ 127.000	30	2000	35%	€ 28.200	0%	0%	€ 28.200
<b>Totale Fabbricate</b>					<b>25.920.000</b>				<b>16.650.000</b>			<b>16.650.000</b>
<b>C. IMPIANTI FISSI</b>												
Elettrico (PM)				F 1%	€ 982.110	30	2000	30%	€ 685.200	0%	0%	€ 685.200
Linee (distribuzione)				C 10%	C 1.227.000	30	2000	30%	€ 788.000	0%	0%	€ 788.000
Riscaldamento climatizzazione centrale				F 4%	€ 144.900	30	2000	35%	€ 75.600	0%	0%	€ 75.600
Idropneumatici e idropneumatici				C 40%	C 171.000	30	2000	30%	€ 78.500	0%	0%	€ 78.500
<b>Totale impianti fissi</b>					<b>2.525.010</b>				<b>1.627.300</b>			<b>1.627.300</b>
<b>D. IMPIANTI MOBILI</b>												
<b>IN IMPIANTI SOSTITUIBILI E DI PRODUZIONE</b>												
Cabine trasformazione					280.000	25	2000	36%	€ 183.200	0%	0%	€ 183.200
Impianto elettrico di produzione					780.000	25	2000	35%	€ 485.000	0%	0%	€ 485.000
Impianto lavaggio alta pressione					200.000	20	2000	34%	€ 138.000	0%	0%	€ 138.000
Impianto aria compressa					280.000	25	2000	33%	€ 186.700	0%	0%	€ 186.700
Impianto dispersione acque					700.000	40	2000	29%	€ 918.000	0%	0%	€ 918.000
Centrali Trigo					1.533.000	35	2000	33%	€ 1.077.600	0%	0%	€ 1.077.600
Centrali termiche					930.000	30	2000	33%	€ 606.600	0%	0%	€ 606.600
Impianto climatizzazione ambiente					3.070.000	35	2000	33%	€ 2.590.100	0%	0%	€ 2.590.100
Impianto motrici					50.000	30	2000	33%	€ 54.500	0%	0%	€ 54.500
Impianto sollevamento					1.110.000	25	2000	33%	€ 758.000	0%	0%	€ 758.000
Scale					12.387.500	45	2000	29%	€ 9.341.400	0%	0%	€ 9.341.400
Impianti miscel (forfora e idraulica)					50.000	25	2000	40%	€ 52.900	0%	0%	€ 52.900
<b>Totale impianti mobili</b>					<b>25.920.000</b>				<b>15.438.000</b>			<b>15.438.000</b>
<b>E. MACCHINARI</b>												
Macchinari					3.519.000	20	2000	47%	€ 1.806.600	0%	0%	€ 1.806.600
Affollatori					1.875.000	20	2000	33%	€ 788.000	0%	0%	€ 788.000
Corrosionamento					918.000	20	2000	42%	€ 388.600	0%	0%	€ 388.600
Grimaldi					318.000	25	2000	40%	€ 159.800	0%	0%	€ 159.800
<b>Totale macchinari</b>					<b>6.620.000</b>				<b>3.143.000</b>			<b>3.143.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>37.269.150</b>				<b>23.420.450</b>			<b>23.420.450</b>

*Handwritten signature or notes on the right side of the page.*

*Handwritten signature: D. Ferruzzi*

DESCRIZIONE	FURNITORE	DEPARTO	VAL
SERIE DI BENT LAVORAZIONE			€ 1.860.000,00
MASTRO TORNIE FAT. 1	SONCINI	AGGIUSTATURA	
MASTRO TORNIE FAT. 2	SONCINI	AGGIUSTATURA	
MASTRO TORNIE FATURA	SONCINI	AGGIUSTATURA	
ROB CT2	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	AGGIUSTATURA	
ROB ST2	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	AGGIUSTATURA	
MASTRO USCITA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	CANTINA 2	
ROB ST0	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	CANTINA 2	
CAVA MATTONELLE		DESTAMPAGGIO	
CONFEZIONATRICE 4	MINIPACK TORRE	DESTAMPAGGIO	
CONFEZIONATRICE 7	GIANBON	DESTAMPAGGIO	
CALDAIETTA 1 PER ACQUA CALDA LAVAPROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CALDAIETTA 2 PER ACQUA CALDA LAVAPROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CALDAIETTA 3 PER ACQUA CALDA LAVAPROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CALDAIETTA 4 PER ACQUA CALDA LAVAPROSC.	RINNAI	DISOSSO	
CUCLEA OSSA	JCO IMPIANTI	DISOSSO	
CUCLEA OSSA ELEVATRICE	JCO IMPIANTI	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 1		DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 2	VACUM PUMP	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 3	CRYOVAC	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 5	GIANBON	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 6	GELMINI	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 8	LAVEZZINI	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE 9	VACUM PUMP	DISOSSO	
CONFEZIONATRICE A NASTRO		DISOSSO	
CONFEZIONATRICE PICCOLA	NECRO	DISOSSO	
DISCENSORE 1	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISCENSORE 2	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISCENSORE 3	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISCENSORE 4	GUIDOPARMA	DISOSSO	
DISOSSATRICE 1	CGZ	DISOSSO	
DISOSSATRICE 2	CGZ	DISOSSO	
DISOSSATRICE 3	CGZ	DISOSSO	
DISOSSATRICE 4	CGZ	DISOSSO	
DISOSSATRICE 5	CGZ	DISOSSO	
DISOSSATRICE 6	CGZ	DISOSSO	
ESPULSORE DX		DISOSSO	
ESPULSORE SX		DISOSSO	
LAVAPAVIMENTI 1		DISOSSO	
LAVAPAVIMENTI 2		DISOSSO	
NASTRO 1 EX VISMARA		DISOSSO	
NASTRO 1 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 2 EX VISMARA		DISOSSO	
NASTRO 2 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 3 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 3 SONCINI		DISOSSO	
NASTRO 4 LINEA CONFEZIONAMENTO		DISOSSO	
NASTRO 6 TRASVERSALE		DISOSSO	
NASTRO 7 PRESSE		DISOSSO	
NASTRO 8 ELEVATORE MACAUF		DISOSSO	
NASTRO 9 POST ELEVATORE MACAUF		DISOSSO	
NASTRO MATTONELLE 1		DISOSSO	
NASTRO MATTONELLE 2		DISOSSO	
PRESSA FISSA 2	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA FISSA 1X SER 1	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA MATTONELLE	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA MATTONELLE 2	ARGENTI	DISOSSO	
PRESSA ROTATIVA	SONCINI	DISOSSO	
PRESSA STAMPI		DISOSSO	
REGGIATRICE 1	GIANBON	DISOSSO	
REGGIATRICE 2	GIANBON	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE 1	GRASSELLI	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE 2	GRASSELLI	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE 3	GRASSELLI	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE AUTOMATICA	MBA	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE MANUALE 1	CAVALLI	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE MANUALE 2	CAVALLI	DISOSSO	
SCOTENNAFRICE MANUALE 3	CAVALLI	DISOSSO	
SEZIONATRICE X 2	CGZ	DISOSSO	
SEZIONATRICE X 4	MACAUF	DISOSSO	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DESCRIZIONE	FORNITORE	REPARTO	VSI
SFILATRICE 1	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 2	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 3	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 4	SONCINI	DISOSSO	
SFILATRICE 5	SONCINI	DISOSSO	
SCORBIATRICE AUTOMATICA	MBA	DISOSSO	
SPARAGANCI	GLANBON	DISOSSO	
TAGLIA GAMBETTI	OMEGA	DISOSSO	
TAGLIA SCORBIA 1 SX	GELMINI	DISOSSO	
TAGLIA SCORBIA 2 DX	GELMINI	DISOSSO	
TAGLIA SCORBIA 3	GILMINI	DISOSSO	
TAGLIA SCORBIA 4	GILMINI	DISOSSO	
TERMIFORMATRICE MACAUT	MACAUT	DISOSSO	
TERMIFORMATRICE FRANCE	KRAMER GREBE	DISOSSO	
VASCA GRASSI		DISOSSO	
LAVA PROSCIUTTI	COLUSSI	LAVAGGIO	
LAVA PROSCIUTTI	COLUSSI	LAVAGGIO	
LAVA OGGETTI	INOX MECCANICA	LAVAGGIO	
LAVA PROSCIUTTI	SONCINI	LAVAGGIO	
DISCENSORE 2	GUIDOPARMA	PELATURA	
LEVATORE 2	EUROTECH SYSTEM	PELATURA	
PRESSA PIATTA		PELATURA	
PRESSA PNEUMATICA SACOMATA	MENOZZI	PELATURA	
PEDANA IDRAULICA		RITIRO	
LAVAPAVIMENTI		RITIRO	
NASTRO 3500	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
NASTRO CENTRATORE	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
NASTRO SCELTA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
PEDANA IDRAULICA		RITIRO	
ROBOT CARICA BRANCHI ELETTR	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	RITIRO	
PEDANA IDRAULICA 1		RITIRO	
CLIPPATRICE 3 CORNETTI	POLY CLIP	SALA LAVORAZIONE	
CLIPPATRICE CON LACCETTI	POLY CLIP	SALA LAVORAZIONE	
DISCENSORE 1	GUIDOPARMA	SALA LAVORAZIONE	
ELEVATORE 1	EUROTECH SYSTEM	SALA LAVORAZIONE	
IMPASTATRICE	VVS	SALA LAVORAZIONE	
INSACCATRICE	VIA	SALA LAVORAZIONE	
NASTRO LEVATORE		SALA LAVORAZIONE	
TRITACARNE	VVS	SALA LAVORAZIONE	
DESSALATRICE	SONCINI	SALE	
IMPIANTO COCCIE SALE	ECO IMPIANTI	SALE	
MASSAGGIATRICE	CGZ	SALE	
NASTRO SALAGIONE		SALE	
PRE-SALATRICE	SONCINI	SALE	
SILOS SALE	ECO IMPIANTI	SALE	
SPREMIFFINA	SONCINI	SALE	
ROLLATRICE	ZIVERI	SALE	
COCCIA PRESSALATRICE	SONCINI	SALE	
DESSALATRICE	SONCINI	SALE	
GRELLO	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
IMPIANTO COCCIE SALE		SALE	
MASSAGGIATRICE	SONCINI	SALE	
MISCELATRICE SALE	SONCINI	SALE	
NASTRO 2000		SALE	
NASTRO POST BOLLATRICE		SALE	
NASTRO PREROMBY	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
NASTRO SALAGIONE	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
NASTRO SKELE		SALE	
PRESSALATRICE	SONCINI	SALE	
ROB CB12	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
ROB SB12	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SALE	
SALATRICE	SONCINI	SALE	
SILOS SALE 1		SALE	
SILOS SALE 2		SALE	
SPREMIFFINA	SONCINI	SALE	
TUNNEL PRESSALATRICE	SONCINI	SALE	
INGRATRICE	CGZ	SPAZZOLATURA	
DESSALATRICE	SONCINI	SPAZZOLATURA	
GRELLO	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SPAZZOLATURA	
LAVABILANCELLE	COLUSSI	SPAZZOLATURA	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DESCRIZIONE	EDNNTCODE	REPARTO	VAT
LEGA TRICE	CGZ	SPAZZOLATURA	
MASSACCIATRICE	SONCINI	SPAZZOLATURA	
ROB CTS	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SPAZZOLATURA	
ROB SUS	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SPAZZOLATURA	
ROBUFFINO	CGZ	SPAZZOLATURA	
BILANCIATA		STUCCATURA	
IMPASTATRICE	LECCHESI	STUCCATURA	
NASTRO 350B		STUCCATURA	
ROB CST0	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	STUCCATURA	
ROB CT0	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	STUCCATURA	
ROB ST0	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	STUCCATURA	
SCALFASUGNA	GHEMINI	SUGNATURA	
BILANCIATA	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
GRINLO	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
NASTRO ESPULSORE	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
NASTRO SUGNAT. 1		SUGNATURA	
NASTRO SUGNAT. 2		SUGNATURA	
ROB CT3A	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
ROB CT3B	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
ROB CT3C	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
ROB ST3	INTEGRATED FOOD SYSTEMS	SUGNATURA	
SIRRIA FORO SUPPLEM. SUGNATRICE	GHEMINI	SUGNATURA	
SUGNATRICE	ZIVERI	SUGNATURA	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DESCRIZIONE	FORNITORE	DEBITO	VAL
SERIE DI BENI AFFETTATURA			€ 720.000,00
CHECK POINT CO2/02	DANSENSOR	AFFETTATO	
PRESSA MATTONI 11 E	CAVALLI	AFFETTATO	
SILOS AZOTO		AFFETTATO	
AFFETTATRICE	WEBER	AFFETTATO 1	
BILANCIA AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 1	
BILANCIA ELETTRONICA CARTONI		AFFETTATO 1	
CONTROLLO IMMAGINE	ITALVISION	AFFETTATO 1	
ETICHETTATRICE CARTONI / PALLET		AFFETTATO 1	
METAL DETECTOR	PRISMA	AFFETTATO 1	
METAL/BILANCIA	PRISMA	AFFETTATO 1	
NASTRO SCARICA AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 1	
NASTRO TRASPORTO AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 1	
POMPA VUOTO FORMATURA		AFFETTATO 1	
POMPA VUOTO SALDATURA		AFFETTATO 1	
SINGOLARIZZATORE		AFFETTATO 1	
TERMOFORMATRICE	MULTIVAC	AFFETTATO 1	
AFFETTATRICE	WEBER	AFFETTATO 2	
BILANCIA ELETTRONICA CARTONI		AFFETTATO 2	
ETICHETTATRICE CARTONI / PALLET		AFFETTATO 2	
METAL DETECTOR	PRISMA	AFFETTATO 2	
METAL/BILANCIA	PRISMA	AFFETTATO 2	
NASTRO TRASPORTO AFFETTATO	WEBER	AFFETTATO 2	
NASTRO TRASVERSALE		AFFETTATO 2	
NASTRO USCITA		AFFETTATO 2	
POMPA VUOTO FORMATURA		AFFETTATO 2	
POMPA VUOTO SALDATURA		AFFETTATO 2	
SINGOLARIZZATORI		AFFETTATO 2	
TERMOFORMATRICE	MULTIVAC	AFFETTATO 2	
CITRATRICE	MONDINI	AFFETTATO 3	
POMPA VUOTO MONDINI		AFFETTATO 3	
DESOPREZZATRICE BIZERBA		AFFETTATO 4	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DESCRIZIONE	FORNITORE	IMPIANTO	VAT
SERIE DI BENI CONFEZIONAMENTO			€ 538.000,00
CLICK POINT 02	DANSENSOR	CONFEZIONAMENTO	
CONFEZIONATRICE	SACCARDO	CONFEZIONAMENTO	
CONFEZIONATRICE	INTERVAC	CONFEZIONAMENTO	
FLOPACCATRICE	ULMA	CONFEZIONAMENTO	
METAL DETECTOR	PRISMA	CONFEZIONAMENTO	
BILANCIA CARTONI	BILANCIAT	INCARTONAMENTO C/OSO	
ETICHETTATRICE		INCARTONAMENTO C/OSO	
ETICHETTATRICE PALLETT		INCARTONAMENTO C/OSO	
INCARTONATRICE	COMARME	INCARTONAMENTO C/OSO	
PISTOLAZZATRICE MERCURY	BILANCIAT	INCARTONAMENTO C/OSO	
BILANCIA	BILANCIAT	INCARTONAMENTO S/OSSO	
CARICATRICE	INOX MECCANICA	INCARTONAMENTO S/OSSO	
ETICHETTATRICE		INCARTONAMENTO S/OSSO	
ETICHETTATRICE PALLETT	UBI	INCARTONAMENTO S/OSSO	
GIRELLO		INCARTONAMENTO S/OSSO	
INCARTONATRICE		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MACCHINA RIFI	INOX MECCANICA	INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRINO RETTI	SONCINI	INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO 1150		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO 1900		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO 3500 1		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO 3500 2		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO 6000		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO A CURVA		INCARTONAMENTO S/OSSO	
MASTRO ESTANZIA FURE		INCARTONAMENTO S/OSSO	
PENSPRIZZATRICE MENJIS	BILANCIAT	INCARTONAMENTO S/OSSO	
PISTOLAZZATRICE		SPEDIZIONE	
PISTOLAZZATRICE IDRAULICA		SPEDIZIONE	
HPP	HYPERBARIC	SPEDIZIONE	
INTENSIFICATORE 1	HYPERBARIC	SPEDIZIONE	
INTENSIFICATORE 2	HYPERBARIC	SPEDIZIONE	
INTENSIFICATORE 3	HYPERBARIC	SPEDIZIONE	
INTENSIFICATORE 4	HYPERBARIC	SPEDIZIONE	
PISTOLAZZATRICE IDRAULICA 2		SPEDIZIONE	

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



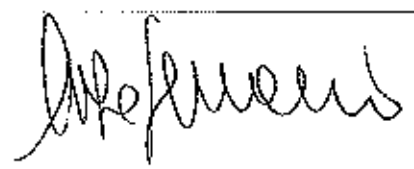


DISCUSSIONE	FORNITORE	REPARTO	VAT
SERIE DI BENI GENERALI DI REPARTO			€ 190.000,00
MULETTO ELETTRICO		DESTAMPAGGIO	
MULETTO A GAS OLIO ESTERNO	BT	EFPE	
MULETTO ELETTRICO ESTERNO	BT	EFPE	
LAVAPAVIMENTI		EFPE1	
MULETTO ELETTRICO	BT	EFPE1	
PESA A PONTE	BRANCAI	EFPE1	
SILOS		EFPE2	
MULETTO ELETTRICO	BT	MAGAZZINO	
MULETTO ELETTRICO		RITIRO	
MULETTO ELETTRICO 1	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 2	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 3	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 4	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 5	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 6	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 7	BT	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 1	OMG	SPEDIZIONE	
MULETTO ELETTRICO 2	BT	SPEDIZIONE	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

A large, stylized handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Above the signature is a circular stamp, which is mostly illegible but appears to contain some text or a logo.A large, stylized handwritten signature in black ink is written horizontally at the bottom center of the page.

Come noto, le attività immobiliari costituiscono la principale componente della ricchezza delle famiglie italiane (ben oltre il 50% del totale) e continua a rimanere elevata la percentuale di famiglie che vive in abitazioni di proprietà (quasi il 70% del totale), anche se in leggera diminuzione rispetto a qualche anno fa. Nel corso degli ultimi anni, a causa della crisi economico-finanziaria è infatti incrementato il numero di famiglie in affitto e in usufrutto, interrompendo l'espansione delle abitazioni di proprietà che durava da circa 30 anni.

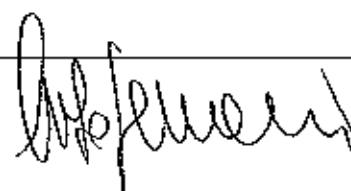
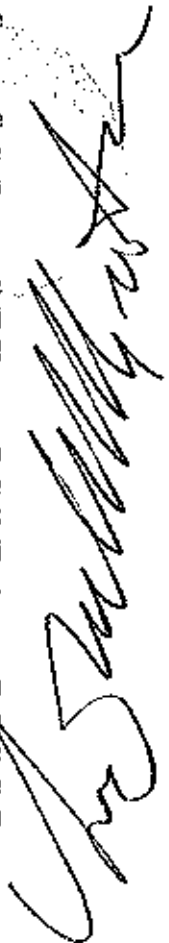
Nonostante la notevole importanza che il settore rappresenta nell'economia del Paese, il mercato immobiliare soffre di una limitata disponibilità di dati e informazioni relative ai principali indicatori di settore, principalmente legati all'eterogeneità dei dati, a problemi di incongruenza o al gap temporale con cui le statistiche vengono rese disponibili.

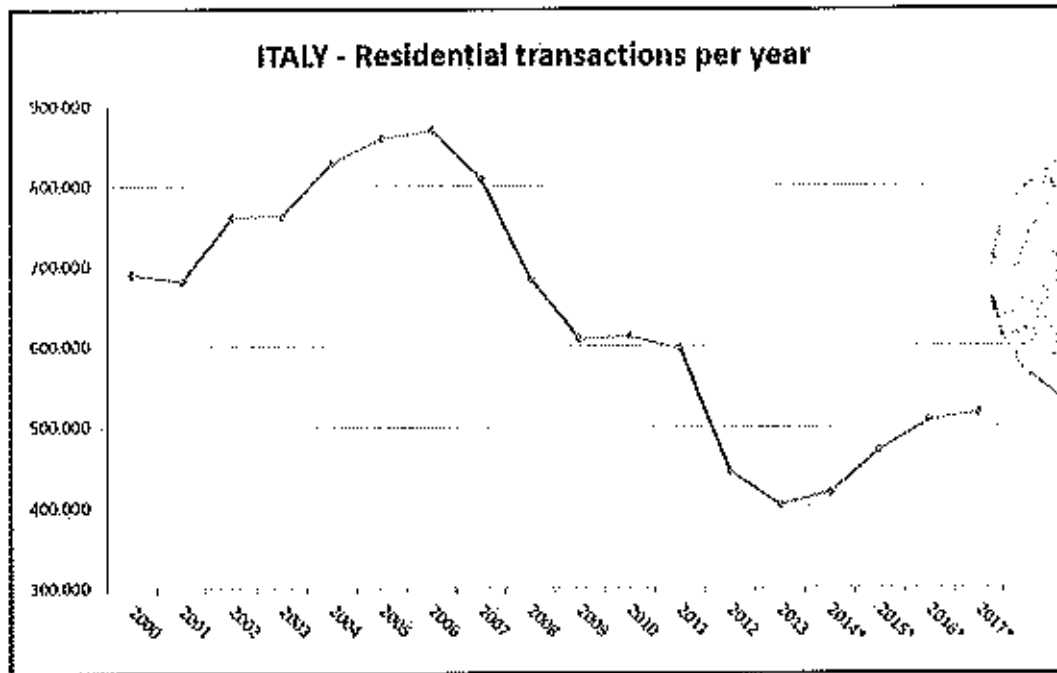
Durante gli anni di forte espansione del settore immobiliare (2000-2006) il numero di nuove abitazioni immesse sul mercato è cresciuto a un ritmo medio annuo di quasi l'8%, e le transazioni sono aumentate in modo vertiginoso, di fatto quasi raddoppiando nell'arco di un decennio.

A partire dal 2008/2009 si è, però, verificata una brusca inversione di tendenza, che è proseguita fino ad oggi; nel 2013, complice il perdurare della crisi economica, il numero di transazioni residenziali ha superato di poco le 400.000 (meno della metà del "picco" storico del 2006: 877.000 compravendite).

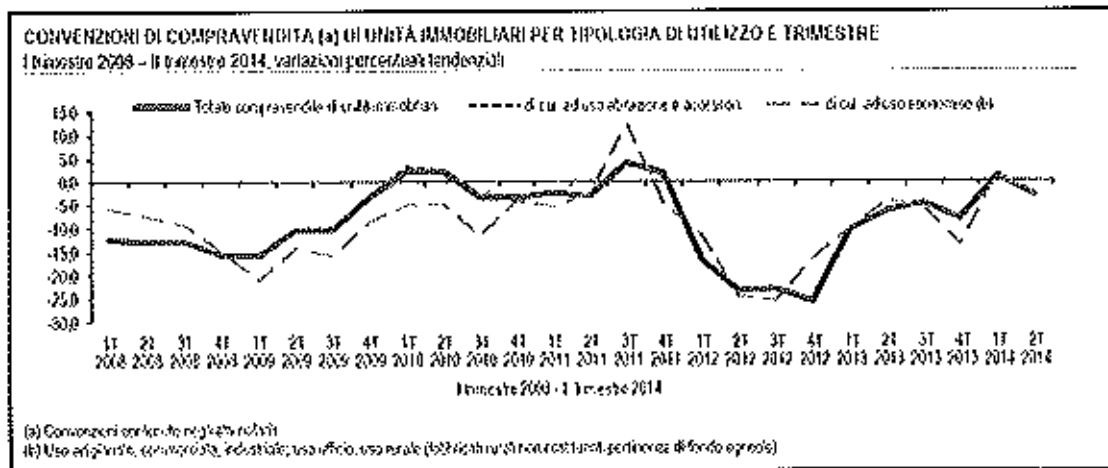
Solo a partire dai primi mesi del 2014 si è verificata una modesta intensificazione dell'attività transattiva, sia nelle grandi città che negli altri comuni: nel primo e nel terzo trimestre le compravendite residenziali hanno registrato un +4,1% rispetto agli stessi periodi del 2013 anche se i dati sono risultati più contenuti rispetto alle aspettative. Sicuramente alla base di questa ripresa vi è l'aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, sensibilmente cresciuti nel corso del 2014.

Grazie a questi segnali positivi, nel 2014 è aumentata la quota di famiglie intenzionate a comprare un'abitazione nel corso del prossimo biennio, motivate principalmente dalla necessità di avere una casa propria o dall'esigenza di migliorare la propria condizione abitativa, tanto che la società di studi economici Nomisma prevede per il 2015 un'ulteriore ripresa, anche se bisognerà probabilmente aspettare il 2016 per tornare a superare la soglia delle 500.000 transazioni residenziali.





Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie



L'analisi trimestrale mostra come l'andamento delle transazioni sia stato sostanzialmente analogo anche per il comparto non residenziale (linea tratteggiata grigia), che ha registrato variazioni negative a partire dal terzo trimestre 2011.

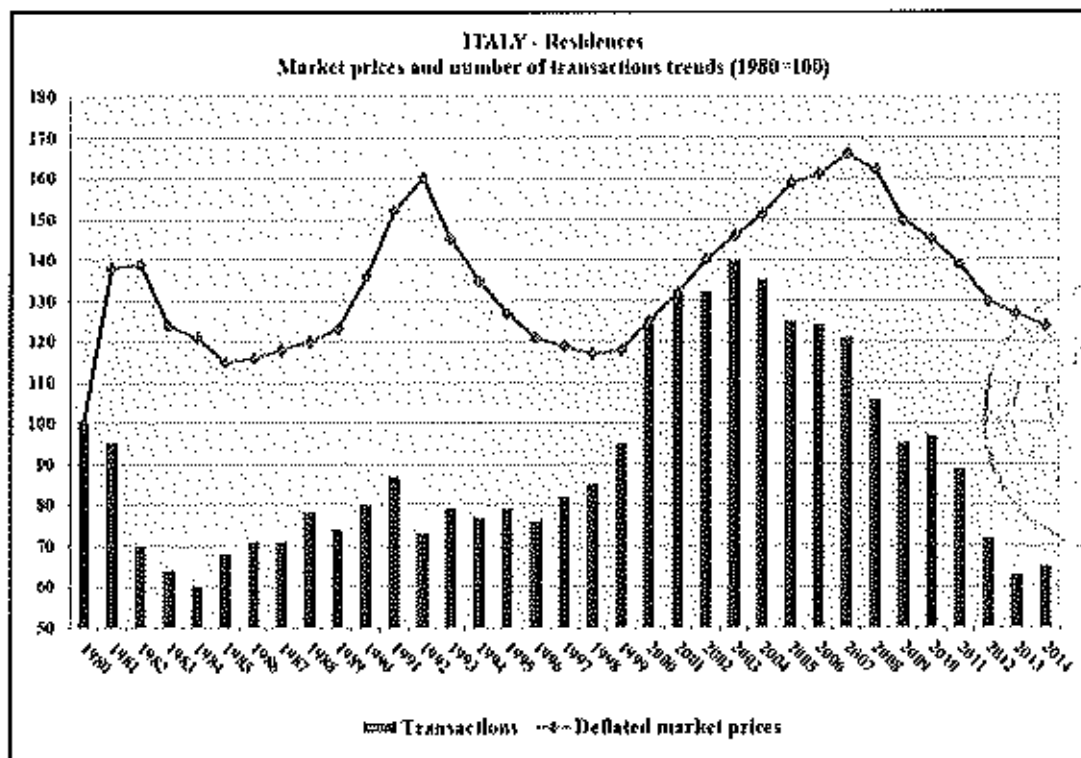
Se fino al 2011 era tendenza "storica" del mercato italiano affrontare le fasi di crisi non con un riallineamento al ribasso dei prezzi, ma con un più o meno lungo "congelamento" delle transazioni, in attesa che il ciclo negativo si concludesse e che i prezzi ritornassero almeno nominalmente ai livelli precedenti la crisi, non si può affermare lo stesso per l'ultimo triennio.

Cominciata in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, la flessione dei prezzi ha rappresentato la risposta obbligata alle esigenze di smobilizzo, in un mercato che continua ad essere dominato dalla componente di liquidità, anche se la differenza tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita è dovuta, più che al calo delle richieste iniziali, ad un aggiustamento in fase di trattativa.

*Handwritten signature: Ugo Ferrarini*

*Handwritten signature: Ugo Ferrarini*

Le continue difficoltà di incontro tra offerta e domanda sono ben sintetizzate dall'aumento dei tempi di vendita e degli sconti. Nelle principali città italiane per le abitazioni ci vogliono in media 8/9 mesi per trovare un acquirente, circa due mesi in più rispetto al 2011.



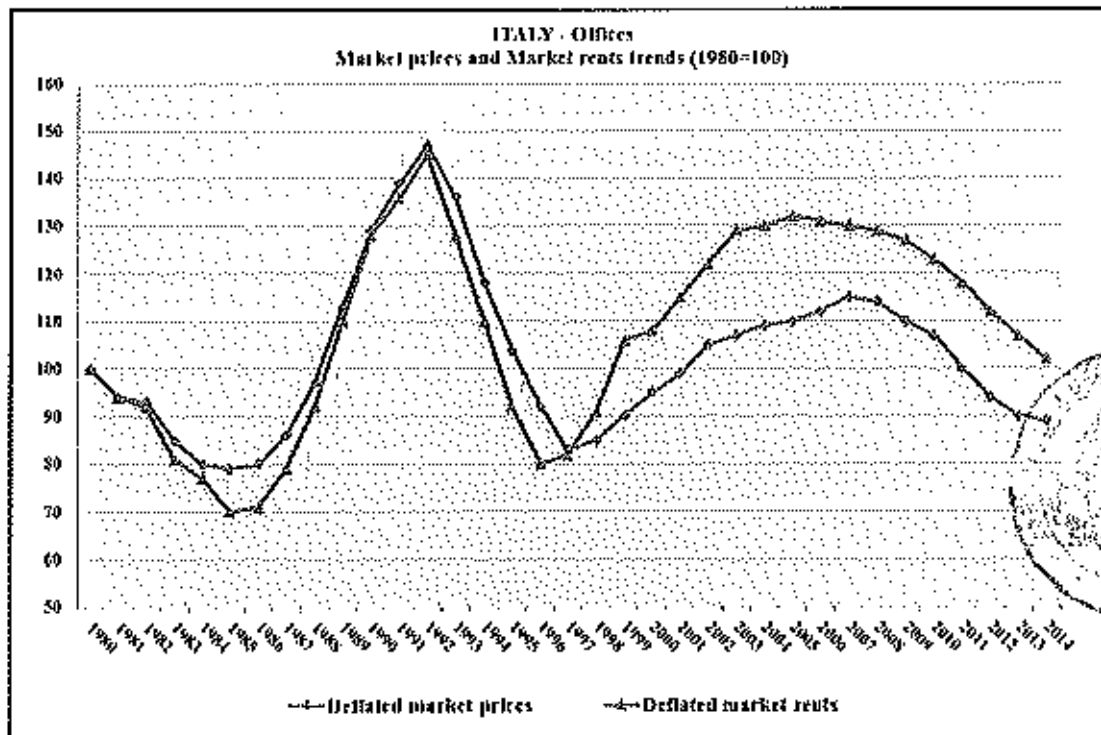
Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Tra le cause del pesante calo registrato sia nelle compravendite che nei prezzi e canoni reali vi è sicuramente anche l'aumento della pressione fiscale sugli immobili, che ha classificato l'Italia al primo posto in Europa per la tassazione degli stessi.

I dati del 2014 registrano un'ulteriore discesa dei prezzi medi reali e una leggera risalita della compravendite, che non raggiungono comunque neppure il livello del 2012, in quanto la persistente incertezza economica, le difficili prospettive del mercato del lavoro, il calo del reddito disponibile e la sconcertante vicenda della TASI, tendono a rimandare le decisioni di investimento.

Secondo alcuni analisti si dovrà aspettare il raggiungimento di almeno 600.000 transazioni annue per poter assistere ad una effettiva ripresa dei prezzi degli alloggi.

Dall'altra parte, la debolezza del mercato sembra avere avuto meno ricadute sul segmento della locazione, in quanto i tempi di collocamento sul mercato hanno evidenziato variazioni meno significative. Sicuramente il maggior interesse di una parte delle famiglie verso il mercato dell'affitto ha favorito una maggiore tenuta dei canoni rispetto ai prezzi.



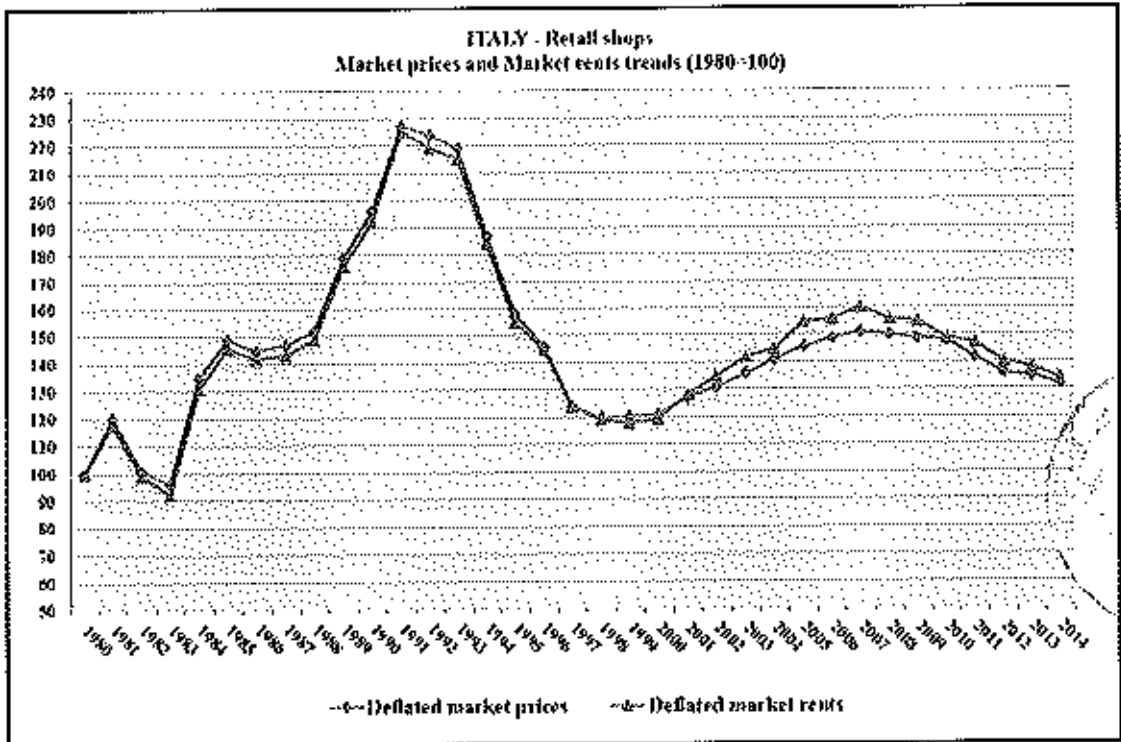
Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Nel settore terziario, la ciclicità intrinseca del mercato immobiliare si interseca con gli effetti della congiuntura economica negativa, che naturalmente incide direttamente sulla dinamicità della domanda di immobili di impresa.

In particolare si assiste a una graduale discosa dei canoni per effetto delle rinegozziazioni dei contratti di affitto richieste dagli inquilini al fine di ottenere degli sconti sui canoni in essere. Proprio in questa fase di crisi in cui l'offerta è sovrabbondante, l'inquilino ha, infatti, più potere contrattuale e talvolta riesce ad ottenere sconti significativi, fino al 20% del canone in essere.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

In controtendenza rispetto al settore torziario, la discesa dei prezzi e dei canoni nel settore retail ha portato a un maggior interesse da parte degli investitori, in particolare stranieri, che nel 2014 hanno rivolto la loro attenzione verso asset che ospitano attività relative al commercio (centri e gallerie commerciali, outlet e, nei centri urbani, high street).

Dalla seconda metà del 2013 in Europa sono aumentati gli investimenti immobiliari nel settore retail, tanto da raggiungere nel primo semestre 2014 i 16,4 miliardi di euro, con un incremento del 35% rispetto alla media degli ultimi cinque anni. Anche se la maggioranza dell'attività europea si è rivolta verso i mercati del Regno Unito e della Germania, le operazioni effettuate o annunciate nel settore retail italiano e il ritorno di alcuni operatori internazionali, testimoniano l'andamento positivo di questo comparto nel nostro Paese che ha raggiunto nel 2014 i 2,3 miliardi di euro transati.

Già nel 2013 erano avvenute rilevanti transazioni del settore commerciale, con l'acquisto del Franciacorta Outlet Village di Rodengo Saiano (una struttura con 155 negozi in provincia di Brescia) da parte di Blackstone, che lo ha rilevato dal fondo tedesco Degi Europa, di proprietà Aberdeen, per 130 milioni di euro.

A Dicembre 2013 Blackstone ha acquistato anche i centri commerciali Valecenter (Marcon, Venezia) e Airone (Monseice, Padova) per circa 145 milioni di euro, ceduti dal Sierra Fund, il fondo retail paneuropeo di cui Sonae Sierra detiene una quota del 50,1%.

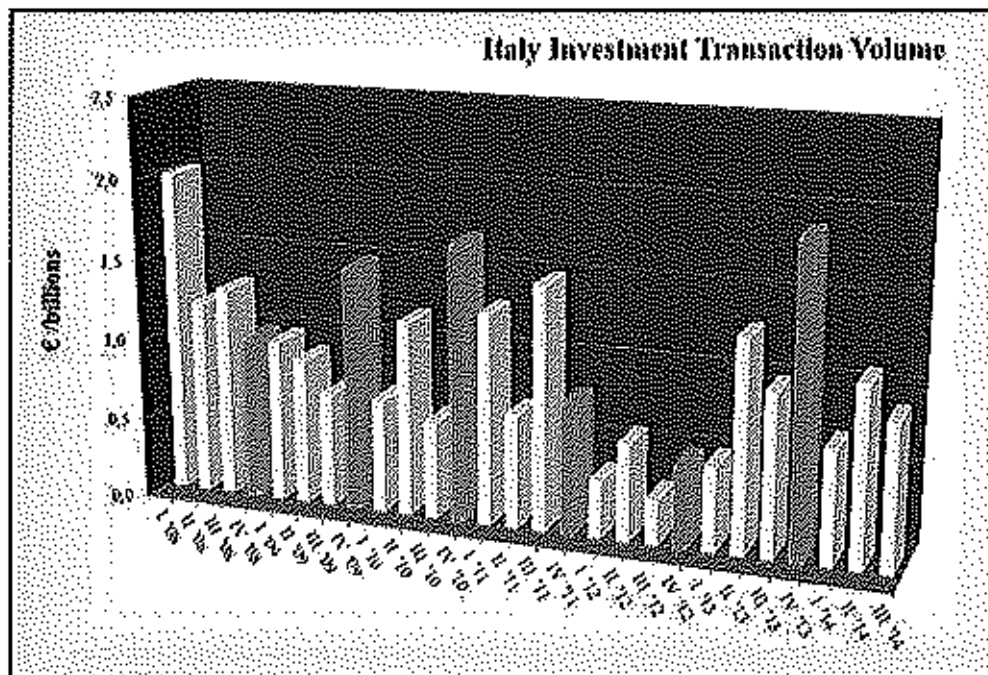
Tra le operazioni effettuate nel 2014 o in previsione per il 2015 vi sono le seguenti:  
- l'acquisizione da parte di Allianz e Ing del centro commerciale Fiumara di Genova da Cbre Global Investors, per una cifra attorno ai 150 milioni di euro. Fiumara dispone di 120 negozi disposti su tre livelli, oltre a diversi servizi come un cinema multisala, sette ristoranti, bowling, sala giochi, casinò e parco bimbi per un totale di 40 mila metri quadrati;

*Handwritten signature/initials on the right margin.*

*Handwritten signature at the bottom center.*

- la vendita da parte di Cbre Global Investors del 50% del centro commerciale Roma Est, di 102 mila metri quadrati, al fondo sovrano di Singapore, Gic, che già deteneva il restante 50%;
- l'acquisto da parte di Gwm e Pimco del centro commerciale romano "Market Central Da Vinci", di 56 mila metri quadrati, per 130 milioni, seguito dall'acquisizione della galleria commerciale del Lingotto, denominata "8 Gallery" di 32 mila mq, per circa 80 milioni di euro, da parte della stessa joint venture, la quale sembrerebbe interessata anche al centro commerciale Maximo di Roma, per un valore di circa 300 milioni;
- l'acquisto del centro commerciale Le Terrazze di La Spezia da parte di Union Investment, dopo la cessione del 90% delle quote da parte di Sonae Sierra e Ing;
- l'acquisto di un portafoglio di immobili retail da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno da parte di Igd Silq per oltre 92 milioni;
- la vendita ad Auchan e a Gallerie Commerciali Italia, per 48 milioni di euro, del centro commerciale di Bussolengo (Verona), detenuto in comproprietà dai fondi immobiliari quotati Amundi Re Italia e Amundi Re Europa;
- la vendita dei due centri commerciali di Forlì e di Guidonia (Roma) rispettivamente da Unipol e IGD a Unipolsai Investimenti SGR, per un valore complessivo che supera i 200 milioni di euro.

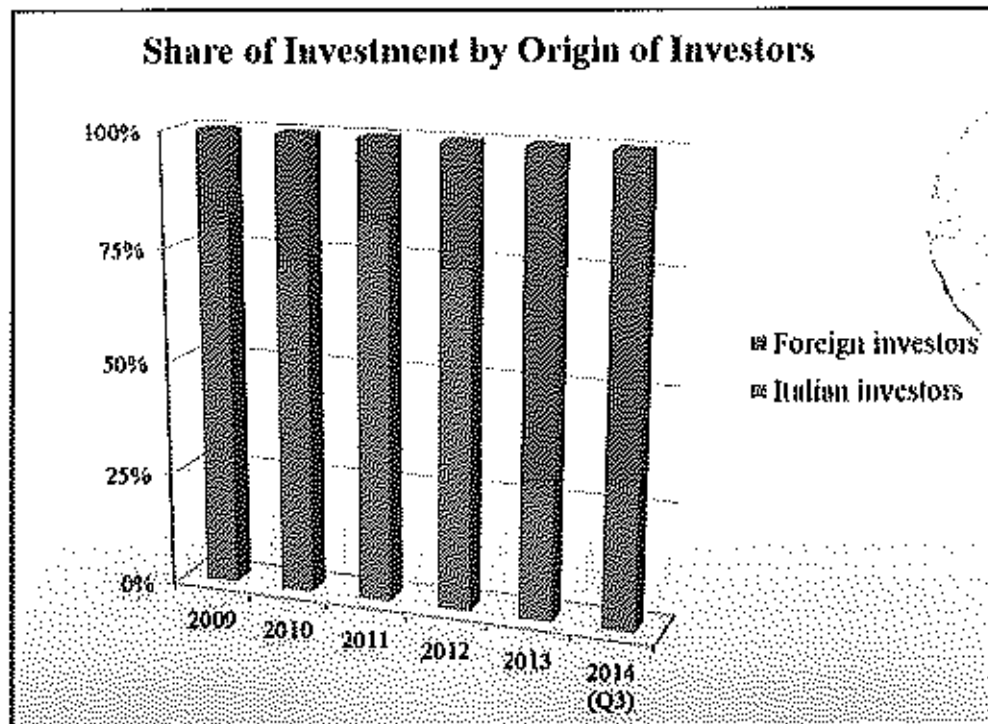
Inoltre è stata da tempo annunciata l'intenzione di Galeries Lafayette di aprire un proprio flagship store all'interno del nuovo centro commerciale Westfield Milan, che è in fase di sviluppo a Segrate, su iniziativa della joint venture formata da Westfield e Gruppo Percassi (nel complesso, la nuova struttura si dovrebbe sviluppare su 175.000 mq, con un investimento complessivo stimato in 1,3 miliardi di euro).



*Handwritten signature and scribbles on the right side of the page.*

*Handwritten signature at the bottom center of the page.*





*Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie*

Dopo quattro anni in cui nell'ambito degli investimenti il ruolo dei capitali stranieri è stato per l'Italia quasi marginale, a partire dal 2013 la situazione è cambiata radicalmente, grazie all'attività di molti player internazionali, tra cui i Fondi sovrani del Qatar e del Brunei, Blackstone, Axa, Morgan Stanley, Goldman Sachs, Benson Elliot e molti altri. Questa tendenza sta è proseguita anche nel 2014, quando gli investimenti stranieri hanno rappresentato il 68% del volume totale di transazioni.

Dopo l'acquisto nel 2013 di una partecipazione pari a circa il 40% del progetto milanese di Porta Nuova di Hines, per un valore di 800 milioni di euro circa, il Fondo del Qatar, nei primi mesi del 2014, ha rilevato l'immobile direzionale, sede milanese del Credit Suisse, ubicato all'angolo tra via Manzoni e via Santa Margherita, avente una superficie di circa 15 mila metri quadri, distribuiti su sette piani. Il prezzo pattuito per la transazione si è attestato nell'intorno dei 100 milioni di euro.

Anche Blackstone continua ad essere interessata al mercato italiano. Nel 2014 ha, infatti, acquistato un pacchetto da quasi 200 milioni di euro che comprende cinque immobili, tutti situati nel nord Italia, facenti parte del piano di dismissioni avviato dal Fondo FIP (che detiene in portafoglio immobili pubblici ad uso governativo, quali uffici ministeriali e dell'agenzia delle entrate, caserme e uffici della Guardia di Finanza), gestito da Investire Immobiliare SGR.

Sono finiti nel mirino di Blackstone anche due immobili del portafoglio del Fondo Core Nord Ovest gestito da Ream. Si tratta del palazzo delle Poste in Piazza Cordusio e quello ubicato in via Santa Margherita 12, ex sede del banco di Sicilia (oggi Unicredit) oggetto di un preliminare che ammonta a 130 milioni di euro. Con quest'ultima operazione, preceduta di poche settimane dall'acquisizione della sede del giornale La Nazione a Firenze e del palazzo di Meliorbanca in via Borromei a Milano, Blackstone ha ampiamente superato i 2,5 miliardi di euro di patrimonio immobiliare detenuto in Italia.

Da non dimenticare anche il vivo interesse manifestato dagli investitori internazionali per Palazzo Broggi di Piazza Cordusio, ex sede del Credito italiano ed ora appartenente al Fondo Omicron Plus Immobiliare gestito da Idea Finit Sgr, che è oggetto di una procedura competitiva di vendita, con prezzo previsto nell'intorno dei 400 milioni di euro.

Nonostante le difficoltà finanziarie, sembra, quindi, che il mercato immobiliare italiano presenti interessanti opportunità di investimento, tanto che Allianz Real Estate Italy ha annunciato l'intenzione di investire nel breve periodo fino a 500 milioni di euro nel settore immobiliare italiano.

Certamente il ritorno dell'interesse straniero per l'Italia è direttamente correlato al repricing, che ha incrementato i rendimenti lordi, ma anche alla progressiva perdita di appeal dei mercati di Inghilterra, Francia e Germania, a causa del ormai consolidato rialzo dei prezzi, tornati ai livelli pre-crisi, con rendimenti in netta diminuzione.

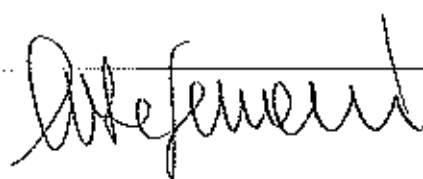
Per quanto riguarda la tipologia di prodotto degli investimenti, dopo un 2012 in cui gli investitori avevano concentrato la loro attenzione principalmente sugli immobili ad uso terziario, il 2013 ha registrato un calo in tale settore, con investimenti maggiormente orientati verso il settore commerciale.

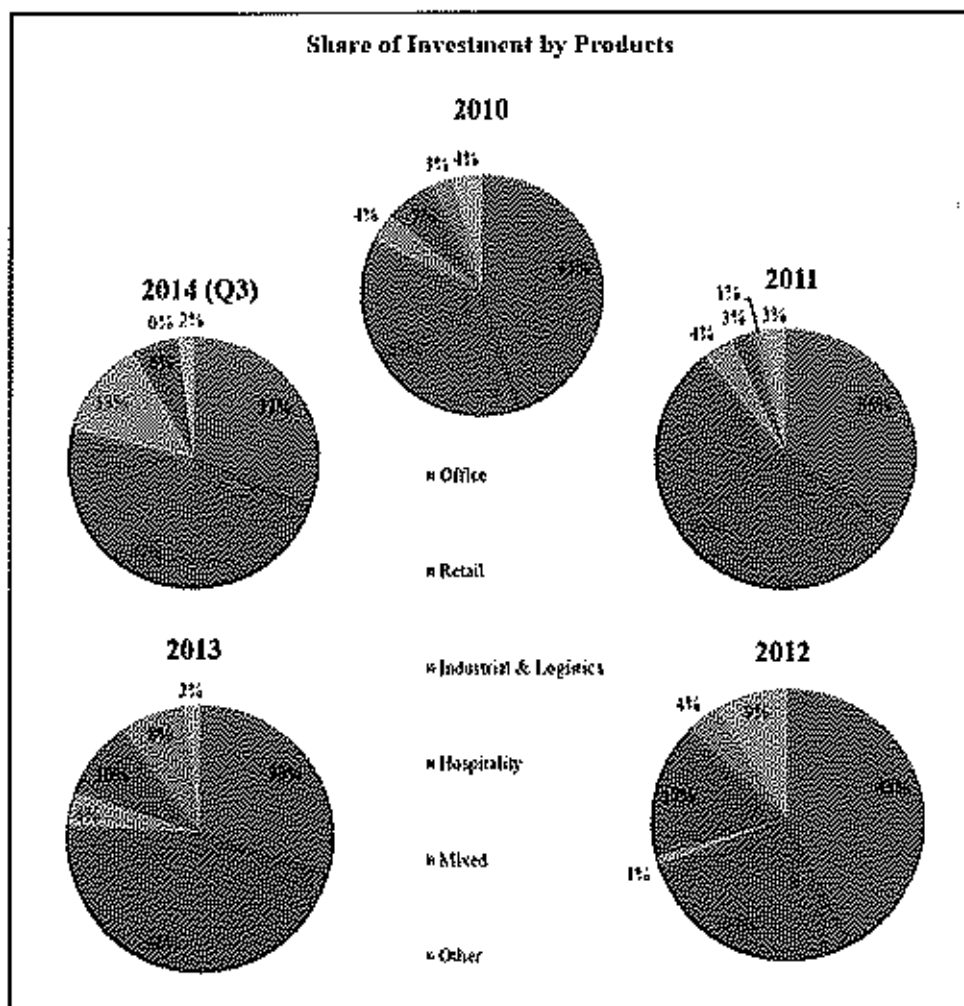
I dati relativi al 2014 confermano che l'interesse degli investitori è rimasto concentrato nel settore retail (47%), seguito dagli uffici e dalla logistica. La discreta disponibilità di prodotto (i fondi italiani devono dismettere una serie di portafogli che contano numerosi immobili retail) e la performance sono alla base dell'aumento di richieste di shopping center, portando il commerciale in testa alla classifica delle tipologie immobiliari più scambiate.

In tale settore l'interesse degli investitori rimane focalizzato esclusivamente sulla fascia alta del mercato, con forte attenzione rispetto alla "qualità locativa" (solidità del tenant, caratteristiche e durata dei contratti, clausole rilevanti, ecc.) e alle prime location; per gli immobili in location secondarie o/o in condizioni locative problematiche (sfitti, sottoperformanti, ecc.) l'interesse degli investitori rimane molto debole e le previsioni fortemente negative, anche a medio termine.

Per quanto riguarda il settore logistico, permane l'insufficiente disponibilità di asset che soddisfino i criteri di investimento, in termini di dimensione, qualità o location, o di una combinazione di questi fattori. Di fronte a prezzi che i potenziali acquirenti ritengono eccessivi, rimangono invenduti anche immobili che potrebbero risultare appetibili per ubicazione, qualità del tenant o dell'immobile. La maggior parte delle transazioni registrate nell'ultimo biennio sono state effettuate da parte degli utilizzatori finali, che hanno acquistato gli immobili destinati all'insediamento della propria attività.

Solo a partire dalla seconda metà del 2014 sono stati registrati i primi segnali di ripresa del settore logistico, grazie a un importante investimento da parte di Blackstone, che ha acquisito un portafoglio di 18 centri logistici nel Centro e Nord Italia; l'acquisto si è chiuso a una cifra vicina a 200 milioni. E' possibile un ulteriore aumento del volume di scambi in tale settore grazie all'interesse per portafogli paneuropei da parte di investitori internazionali ed al ritorno di operatori specialistici come Prologis, che ha espresso l'interesse per una futura fase di espansione in Italia attraverso ulteriori acquisizioni.





Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Dopo un 2013 che ha registrato un calo degli investitori privati a fronte di un aumento della tipologia "altro" (la quale include principalmente banche, settore pubblico e Fondi sovrani, che investono in diverse asset class, tra cui il real estate), nei primi nove mesi del 2014 sono tornati ad operare nel mercato anche i fondi immobiliari italiani.

A fianco degli investimenti immobiliari diretti o per il tramite di veicoli di investimento, su scala internazionale si stanno inoltre affacciando con convinzione e coinvolgimento sempre maggiore nuovi soggetti, alternativi al classico sistema bancario, come i fondi di private equity e i fondi Sovrani.

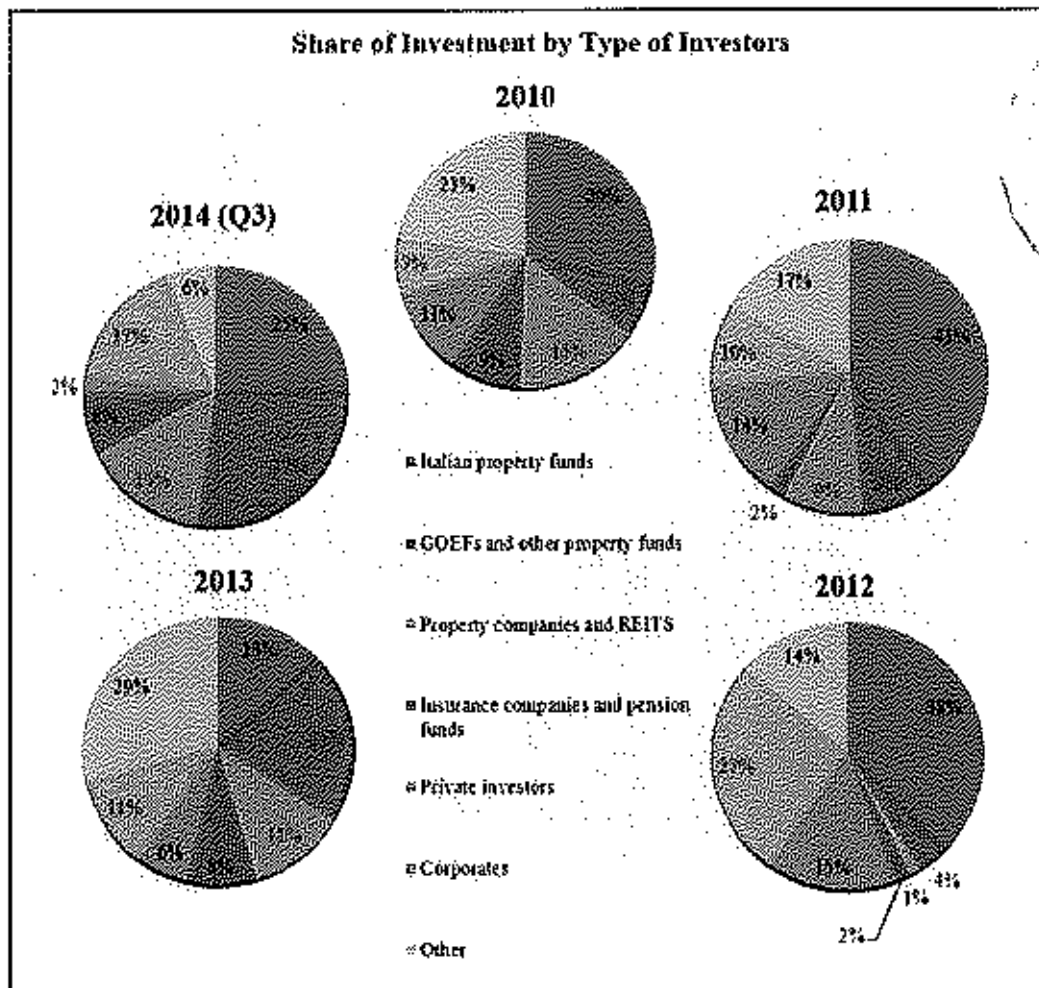
Questi player, che operano sullo scenario globale, stanno rapidamente riempiendo gli spazi lasciati più o meno volontariamente non presidiati dal sistema bancario, ponendo in atto operazioni di natura speculativa, con ritorni potenzialmente molto interessanti, anche in ottica di diversificazione del rischio.

Per il momento questo fenomeno interessa in misura marginale l'Italia, probabilmente perché fino allo scorso anno il rischio-Paese era ancora percepito come molto elevato; in prospettiva, la disponibilità di fonti di finanziamento di natura privata potrebbe rappresentare un punto di svolta anche per il mercato immobiliare italiano, soprattutto in chiave di potenziale sblocco per alcune grandi operazioni da tempo incagliate. Ovviamente, ciò implicherebbe un sostanziale

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

repricing, necessario a creare le condizioni di convenienza richiesta dai nuovi finanziatori per appropciare il nostro mercato.



Fonte: Elaborazione PRAXI su fonti varie

Un discorso a parte va fatto per gli immobili di proprietà o in uso agli Enti Pubblici. A fronte delle crescenti difficoltà finanziarie degli Enti locali, il patrimonio immobiliare degli Enti stessi diventa una potenziale fonte di risorse da utilizzare per finanziare gli investimenti necessari per lo sviluppo del territorio, ovvero per la riduzione del debito.

Il tema è da anni all'ordine del giorno, e non vi è manovra di finanza pubblica che non preveda più o meno esplicitamente il recupero di risorse finanziario attraverso interventi di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

A tal fine l'Agenzia del Demanio ha promosso il progetto Valore Paese, iniziativa che raccoglie progetti di sviluppo imprenditoriale finalizzati al recupero dei beni pubblici su tutto il territorio nazionale, attraverso l'individuazione di nuove funzioni in linea con le esigenze della collettività. Il progetto, che si avvale di un mix di vecchi e nuovi strumenti normativi, si articola in diversi brand distinti per tipologie di beni e ha l'obiettivo di incrementarne il valore economico e sociale per promuovere lo sviluppo sostenibile dei territori.

Un'altra modalità di intervento per la valorizzazione o dismissione del patrimonio immobiliare pubblico è, poi, quella istituita da Cassa Depositi e Prestiti, che supporta gli Enti offrendo

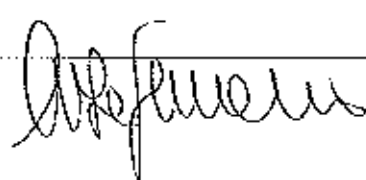
*Antonio Ferrarini*

assistenza e affiancamento. Cassa Depositi e Prestiti attraverso un'attività di scouting e ricognizione del patrimonio immobiliare disponibile sull'intero territorio nazionale, individua le potenziali opportunità di investimento per il Fondo FIV Plus - Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus, gestito dalla stessa CDPI SGR.

Bisogna sottolineare, però, che purtroppo questi programmi di valorizzazione spesso non giungono a compimento per le vicende politiche a tutti i livelli, che procrastinano i tempi di attuazione delle singole iniziative, non consentendo di sperimentarne il reale effetto.

A ciò si aggiungono provvedimenti molto dannosi per il funzionamento e l'immagine del mercato immobiliare italiano, che, al di là del loro (rilevante) impatto negativo diretto sui valori degli immobili interessati, stanno creando disorientamento e sfiducia negli investitori, soprattutto internazionali, confermando una certa "inaffidabilità" del sistema-Italia, in particolare per quanto riguarda la certezza del diritto e la stabilità del quadro normativo.

Si tratta ad esempio del "taglio" unilaterale dei canoni di locazione passivi, che lo Stato ha deciso di introdurre per legge a partire dal 01/01/2015, a valere sui contratti di affitto in essere, oppure della norma denominata "affitti d'oro", che ha consentito (sia pure temporaneamente) ai Conduttori pubblici di recedere unilateralmente dai contratti di affitto ritenuti eccessivamente onerosi.



## IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

(elaborazione Praxi su fonti varie)

Il mercato immobiliare della provincia continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. La logica conseguenza dell'attuale fragilità si nota anche dal tracollo del numero di compravendite, sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale. Nel secondo semestre 2014, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, il calo maggiore delle compravendite, a livello provinciale, si è registrato nel segmento industriale, mentre il settore terziario ed abitativo hanno evidenziato un numero di scambi più simile a quello del primo semestre 2014.

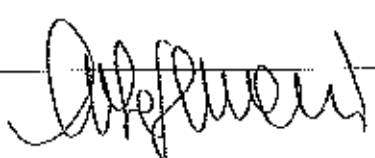
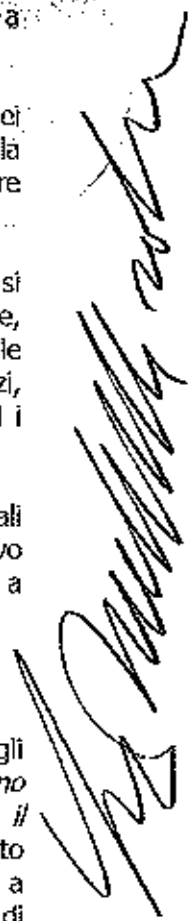
Il quadro di difficoltà sin qui descritto è rappresentato dall'ulteriore inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita, arrivati ad attestarsi su livelli record in tutti i settori, e dalla sempre maggiore difficoltà di assorbimento dello stock accumulato. A nulla sembra servire l'aumento, in tutti i comparti, del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Non dissimile dalla compravendita è il comparto della locazione nel quale, nel complesso, non si hanno segnali incoraggianti. L'unico segmento orientato alla stazionarietà è quello residenziale, in cui la domanda e gli scambi presentano, rispetto alla prima parte dell'anno, qualche segnale di dinamicità. Si allungano, tuttavia, i tempi medi di locazione ed i canoni, così come i prezzi, registrano variazioni negative sia su base semestrale che annuale, indistintamente per tutti i comparti.

In prospettiva, nel corso del 2015, si prevede il perdurare dell'attuale congiuntura con nuovi cali delle quantità e dei valori nel settore della compravendita. Presumibilmente, il mercato locativo sarà connotato da una stabilità dei canoni sui livelli attuali, elemento forse sufficiente a riattivare gli scambi.

### COMPARTO DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI

Domanda in tendenziale diminuzione, con numero delle compravendite in calo e aumento degli immobili offerti sul mercato. *Perdono sensibilmente terreno i prezzi di vendita, che diminuiscono rispetto all'ulteriore diminuzione registrata nel corso del 2014, a dimostrazione di come il comparto risenta maggiormente dell'andamento negativo congiunturale.* Il quadro del comparto della locazione è caratterizzato da una diminuzione della domanda e del numero di scambi a fronte di un'offerta che tende ad accumularsi sempre di più. In flessione anche i canoni di locazione. Aumentano i tempi medi di vendita e di locazione e il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.



## INDAGINI E VALORI RISCONTRATI


Di seguito riportiamo quanto da noi verificato in fase di indagine con specifiche interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche similari a quelle del bene oggetto della presente stima.

Sulla base delle indagini condotte si riporta nella tabella seguente alcuni beni assimilabili individuati nella zona industriale ospitante il complesso oggetto di valutazione

Ubicazione	Tipologia	Stato attuale/valore	Richiesta VN	Richiesta Invalore	Superficie	Parametro aliquota VM	Note
Velino	Capannoni	buono	€ 1.27.000,00		163	€ 779,14	laboratori
Velino	Capannoni	buono	€ 226.000,00		216	€ 1.046,30	laboratori
Velino	Capannoni	discreto	€ 450.000,00		700	€ 642,86	laboratori
Pilastro di Longiano	Capannoni	buono	€ 1.800.000,00		2.400	€ 750,00	laborazioni prosciatti
San Vitale Baganza	Capannone Industriale	discreto	€ 980.000,00		1.600	€ 612,50	laborazioni prosciatti
San Vitale Baganza	Capannone Industriale	discreto	€ 750.000,00		1.100	€ 681,82	laborazioni prosciatti
San Vitale Baganza	Capannone Industriale	discreto	€ 590.000,00		800	€ 737,50	laborazioni prosciatti
San Vitale Baganza	Capannone Industriale	discreto	€ 670.000,00		1.130	€ 548,67	laborazioni prosciatti
Santa Maria del Piano	Capannone + terreno	buono	€ 380.000,00		500	€ 760,00	terreno mq 2000

Secondo le informazioni raccolte, gli immobili di cui la precedente tabella risultano proposti in vendita o in locazione da oltre 5 mesi e l'importo richiesto è da considerarsi trattabile.

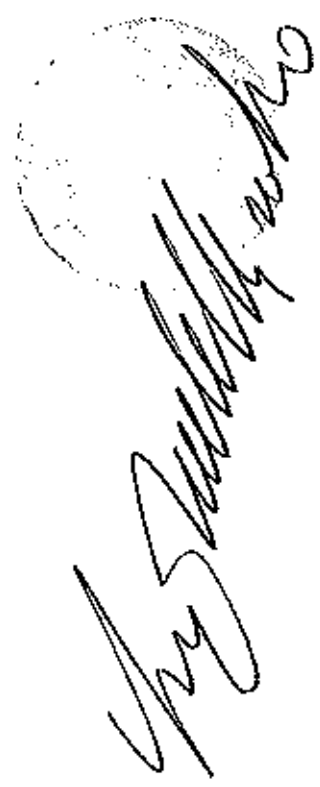
**ALLEGATO 2: ELENCO PERSONALE TFR**

A circular stamp is partially visible, with a handwritten signature written over it in black ink. The signature is cursive and appears to be 'V. S. ...'.A handwritten signature in black ink, written in a cursive style, located at the bottom right of the page. It appears to be 'D. S. ...'.



Ferrarini Spa      Trattamento di Fine rapporto

	COGNOME	NOME
1	ARDELLAQUI	BOUCHAIB
2	ACCETTURA	ANTONIO
3	ADAMI	ANGELO
4	ADAMA	BISMARCK KISSI BOADUM
5	ADABHO	CIRO
6	ADARRO	LUCIO
7	ADORNI	DAVIDE
8	ADORNI	MICHELE
9	AGOSTINELLI	FABRIZIO
10	AGOSTINI	SIMONE
11	ALVISI	AGNESE
12	AMATI	MARIO
13	AMATO	MASSIMILIANO
14	AMMENDOLIA	FABIO
15	APPIO	MATTEO
16	ARMELLI NOCITTA	NICOLA
17	ARRONE	PASQUALINO
18	AZZONI	RITA
19	BAGNACANI	CRISTINA
20	BARBIERI	CLAUDIO
21	BARANI	ROBERTO
22	BASTMI	GIDEON KWAME
23	BASSOLI	ROBERTO
24	BATTINI	STEFANO
25	BAWA	KWESI
26	BECCHI	FAUSTO
27	BEEBAKLY	RAJESHWARSINGH
28	BELTRAMI	NICOLA
29	BERTANI	FABIO
30	BERTANI	FRANCESCA
31	BERTOLINI	GIANCARLO
32	BERTANI	MARCO GIOVANNI
33	BERTOZZI	MERI
34	BERNARDINI	RUDY
35	BIANCHE	MAURIZIO
36	BIGLIARDI	STEFANO
37	SIGNAMI	STEFANO
38	BILLE'	GIUSEPPE
39	BISCONTI	ROBERTO
40	BIZZARRI	DAMIANO
41	BOAMAONG	ALBERT
42	BOAMAH	EMMANUEL
43	BONZANINI	ALESSANDRA
44	BONIONI	FABIO
45	BONANNO	GIUSEPPE
46	BONIBURINI	LARA
47	BONI	MARCELLO
48	BORCIANI	LISETTA
49	BORGONOVO	LUIGI
50	BORGHI	PIERLUIGI
51	BORGHI	UBER
52	BOSATTA	MAURIZIO
53	BOTTAZZI	ROBERTA



A circular stamp is partially visible on the right side of the page, overlapping the table. Below it, there is a large, stylized handwritten signature in black ink.




A large, stylized handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page.

	COGNOME	NOME
54	BRANCATO	GIUSEPPE
55	BRAGAZZI	MONICA
56	BRIGIENZI	ALESSANDRO
57	BURSE	GRAZIANO
58	BUSA'	DOMENICO
59	BUSA'	MARIO
60	CAITI	ALESSANDRO
61	CAITI	FABIO
62	CANDELA	CAROLINA
63	CANOSSA	GIADA
64	CANTARELLI	PIER LUIGI
65	CARAI	ANTONIO
66	CARBOITI	FRANCESCO
67	CARUSO	GIANLUCA
68	CARVELLI	LUIGI
69	CARBOGNANI	RENZO
70	CARUSO	ROSA
71	CARRA	VALERIA
72	CASTAGNETTI	ANDREA
73	CASAVOLA	ANDREA
74	CATTANI	DANIELA
75	CELIO	ANGELO
76	CELIA	CARMINE
77	CELIA	ROSARIO
78	CERVI	MONICA
79	CERVI	SIMONA
80	CHEN	YAOJIE
81	CHIERICI	DEBORA
82	CHILETTI	MARCO
83	CIASCO	GIUSEPPE
84	CINARDI	GIUSEPPE
85	CIROLDI	GIORGIO
86	COCCII	DAVIDE
87	CODEGA	PIETRO
88	COMPARATO	NICOLO
89	CONSOINI	ALBERTO
90	CORRADI	ALESSANDRO
91	CORGHE	CLAUDIO
92	CORGHE	SERGIO
93	CORRADI	STEFANO
94	CORRADINI	VITTORIO
95	COZZUTO	GENNARO
96	CRISTOFORI	DANIELE
97	CUCINOTTA	GIOVANNI
98	CUCINOTTA	GIUSEPPE
99	DADJEZHA	ALAIN GUY
100	D'AGOSTINO	MARCO
101	D'AMICO	GIUSEPPE
102	DAVOLI	CRISTINA
103	DAVIDDI	IDA
104	DE BELLIS	ANDREA
105	DE BELLIS	DANIELE
106	DE BELLIS	GABRIELE
107	DE GRANDIS	CLAUDIO
108	DE GRANDIS	VENANZIO
109	DE LUCA	ANTONIO

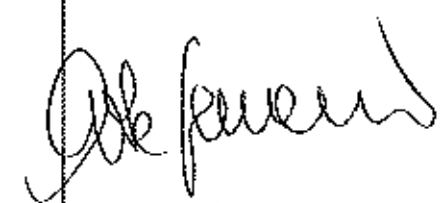
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

	COGNOME	NOME
110	DEL MONTE	MARISA
111	DE MARINO	VINCENZO
112	DI PRISCO	GIANLUCA
113	DE ROSA	GIUSEPPINA
114	DE STEFANO	SALVATORE
115	DE VITA	GIOVANNA
116	DI GUIDA	PASQUALINA
117	DIONIGI	ELISABETTA
118	DI PASQUA	ANTONIO
119	DOMFEEI	AKWASI
120	DOMFEH	BISMARCK
121	DONDI	MARINA
122	DRAGONE	ANIELLO
123	DRAGONE	VINCENZO
124	DURANTE	MARIA ANTONIETTA
125	EHIMARE	THABILI EMMANUEL
126	ESPOSITO	ANNA
127	ESPOSITO	DORIZIA CINZIA
128	ESPOSITO	FRANCA MARISA
129	ESPOSITO	MARCO
130	ESPOSITO	ROBERTO
131	FARINA	BARBARA
132	FARO	GIOVANNI FRANCESCO
133	FARRO HIDALGO	MARCO ANTONIO
134	FERRARINI	ALBERTO
135	FERRARI	ANTONIO
136	FERRETTI	DANIELE
137	FERRARI	EMANUELA
138	FERRARO	GIOACCHINO
139	FERRETTI	INES
140	FERRARI	NICOLETTA
141	FERRARI	PIETRO
142	FERRETTI	SIMONE
143	FIORINI	ROSITA
144	FRAZZICA	SIMONE
145	FRANCFSCHI	SIMONE
146	FREDDI	MARCELO
147	GAROR	VALENTIN
148	GABOR	VALENTIN
149	GALLUCCIO	ANTONIO
150	GARIBALDI	ALFREDO
151	GATTI	MARCO
152	GELMUZZI	ANDREA
153	GERMINI	NILLA
154	GHELF	PIER PAOLO
155	GHIZZONI	ANDREA
156	GHIANI	SALVATORE
157	GIOVANELLI	ANNA MARIA
158	GIOVANNINI	ANTONIO
159	GIORGI	GIANLUCA
160	GIORGINI	MARCO
161	GIROLDINI	ALESSANDRO
162	GIROLDINI	AMOS
163	GIUFFRIDA	GIUSEPPE
164	GIUFFRIDA	MELCHIORRE
165	GHOEIA	SABAH



A circular stamp is located on the right side of the page, partially overlapping the table's border. Next to it is a large, stylized handwritten signature in black ink.



A second handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the table.

	COGNOME	NOME
166	GNANAPRAGASAM	MAXEY
167	GONIPPO	CLOTILDE
168	GONIZZI	MARIA CONCETTA
169	GOVI	MAIKOL
170	GREGORI	ALBERTO
171	GUALANDRI	GIANLUCA
172	GUGLIELMI	DAVIDE
173	GUIDETTI	ALESSANDRO
174	GUIDETTI	ENRICO
175	GUIDETTI	ERMANN0
176	GUIDETTI	IMER
177	GUIDETTI	LUCIANA
178	GUIDETTI	MARIO
179	GUIDETTI	MASSIMO
180	GUILLEN ASENCIO	MIGUEL ANGEL
181	GUIDETTI	PIERPAOLO
182	GUIDETTI	RITA
183	GUNGUI	MARIA GIOVANNA
184	HAI AYED	JALEL
185	IU	JIAN
186	IACOBELLIS	GIANFRANCO
187	IASI	ROBERTO PASQUALE
188	IGBE	MOSES OMO
189	INCERTI	GABRIELE
190	IORI	GIULIANO
191	IWUEZE	AUGUSTINE
192	KOUASSI	N'KPE PATRICE
193	KHIL	VASYL
194	KUMAR	RAHUL
195	LA MONTAGNA	GIUSEPPE LUIGI
196	LANZI	GIANNI
197	LAPENNA	DAVIDE
198	LEO	VITO ANTONIO
199	LEPIANI	ANGELA
200	LEVANI	SILVIA
201	LKIBI	NORBERT
202	LIN	JIAJUN
203	LODELLI	CIRO
204	LODELLI	MARIO
205	LORIZIO	ROBERTO
206	LUCENTI	LUCA
207	LUGLI	MASSIMO
208	LIJONGO	CARMELINA
209	LUSETTI	DANTE
210	LUSUARDI	GIANCARLO
211	LYPODAT	YURIF
212	MADAFFARI	GIUSEPPINA
213	MAGNANI	ANNA
214	MAGNANI	FEDERICA
215	MAGNAVACCHI	MAURO
216	MALPELI	MICHELA
217	MANDARINO	GRAZIA
218	MANGA	JOSEFINONGO
219	MANGHI	ROBERTA
220	MANGA JAWEYA	VICTOR
221	MARCHESI	DENIS WILLY

	COGNOME	NOME
222	MARI	ELENA
223	MARRAPODI	FABRIZIO
224	MARCUCCI	GIANDOMENICO
225	MAREGGINI	MASSIMO
226	MARCHESE	MATTEO
227	MARINELLO	MAURIZIO
228	MASINI	PIERLUIGI
229	MELORO	VALENTINO
230	MENOZZI	LORENZO
231	MEULI	PIETRO
232	MICELI	DANTE
233	MIGLIOLI	ANTONIO
234	MIGLIOLI	MARCO
235	MIGLI	STEFANO
236	MIGLIORE	VINCENZO
237	MISYURA	DENYS
238	MISYURA	DMYTRO
239	MISELLI	SIMONA
240	MOLUA	PATRIK
241	MONTALI	BARBARA
242	MONTECCHINI	DANIELA
243	MONTICELLI	GIORGIA
244	MONZANI	OSCAR
245	MONACO	PRISCO
246	MONTICELLI	ROBERTO
247	MORA	CRISTIANO
248	MORETTI	ELISA
249	MORETTI	LUISA
250	MORETTI	MARCO
251	MOSQUERA	ABEL
252	MOSPAN	RUSLAN
253	MURGIA	CRISTIAN
254	MUSCA	COSIMO
255	MUSI	ROBERTO
256	MUSSINI	STEFANO
257	NARDELLA	LUIGI
258	NAVARRA	GAETANO
259	N GUESSAN	KOLIAHO BERTIN
260	NINO DE GUZMAN MERA	ROSA LUZ
261	NUNNO	ANNACHIARA
262	OBOUNON	BOKA SYLVERE
263	OLTRAMARI	MANUEL
264	OMONEGIE	TERRY
265	ONYI DINACHI	LAWSON AMAECHI
266	OI'OKU	GEORGE
267	ORBANA	ALESSANDRO
268	ORBANA	PIETRO
269	ORDENTE	MARIA
270	ORLANDINI	ALESSANDRA
271	ORLANDINI	FABIO
272	ORLANDINI	ROBERTO
273	ORTOLANI	ARIANNA
274	OVI	STEFANO
275	PACUCCI	LUIGI
276	PAGLIARI	ANDREA
277	PAGLIA	ANTONIO



*De fuen*

	COGNOME	NOME
278	PALMISANI	FRANCESCO
279	PALFRMO	GIUSEPPE
280	PAIAZZO	SILVANO
281	PANEBIANCO	MAURIZIO
282	PAOLINI	ANNA MARIA
283	PAOLINI	MARILENA
284	PAPARELLA	NICOLA
285	PARIS	GABRIELLA
286	PARADISO	NICOLA
287	PASINI	IVAN
288	PECCI	GINO
289	PELLEGRINO	ASSUNTA
290	PELLEGGRI	MARIA GRAZIA
291	PERONE	CIRO
292	PERVILLI	MIRCO
293	PICCININI	GIOVANNI
294	PIGHINI	DAVIDE
295	PIOLI	SIMONA
296	PIPITONE	CONCETTA
297	PIPITONE	GESSICA
298	PIPERISSA	ROBERTO ANTONIO
299	PISI	MATTIA
300	PIZZATERRI	ANA ROMINA
301	POMOZYBIDA	IHOR
302	PORCU	ANNAMARIA
303	PRAMPOLINI	MILENA
304	PRAMPOLINI	STEFANO
305	PRAVDYUK	VOLODYMYR
306	RABITTI	DONATELLA
307	RABITTI	ROBERTO
308	RAGUSO	MARTINO GIUSEPPE
309	RAVERBERI	ROBERTO
310	RIANI	MARIA GRAZIA
311	RIBOLDI	PAOLO
312	RIGGI	MARCELLO MASSIMO
313	RIVOLVECCHI	EGIDIO
314	RIZZI	CLAUDIO ENRICO
315	ROSSI	BRENNO
316	ROTTA	LAURA
317	ROZZI	ALESSIA
318	RUBFIS	PAOLO
319	RUSSO	ANTONietta
320	SABELLI	SANDRO
321	SALSI	MATTEO
322	SALSI	MICHELE
323	SALERNO	PIETRO
324	SANTORO	ANTONIO
325	SANNA	GIOVANNA
326	SANO	CARMINE
327	SASSI	DOMATELLA
328	SCANNELLA	SERGIO
329	SCHIANCII	MAURO
330	SCOFI	CARMINE
331	SEGATO	MARCO
332	SERRI	MOSE'
333	SEVERI	SILVIA

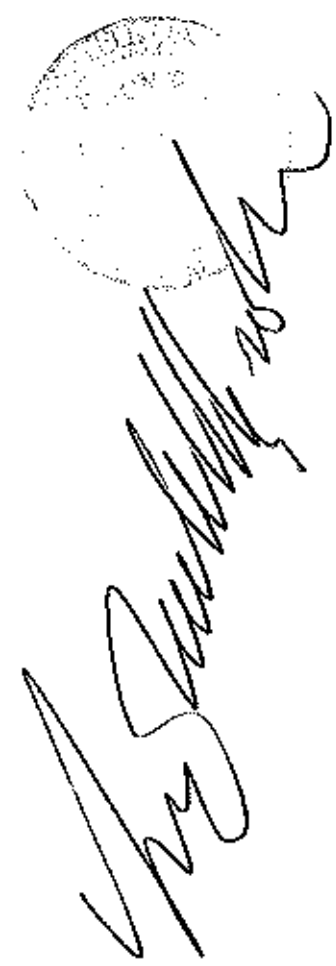


A circular stamp with a textured pattern is partially visible. Overlaid on it is a large, stylized handwritten signature in black ink.



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

	COGNOME	NOME
334	SICURI	ALESSIA
335	SIGNORELLO	VINCENZO
336	SIRICA	ANTONIO
337	SOLIMERTO	VINCENZO
338	SONCINI	CORRADO
339	SORANNO	GIUSEPPE
340	SPINAZZOLI	CARLO
341	SPIZIA	MARIO
342	STORCHI	ALEX
343	STORNILO	CRISTINA
344	TAGLIAVINI	ELENA
345	TALIGNANI	CRISTIAN
346	TALIGNANI	GINO
347	TALIGNANI	MARIANGELA
348	TEGAH	FRANCIS KWABENA
349	TERROSI	ANNARITA
350	TONDELLI	FAUSTO
351	TOURE	BRAHIMA
352	TOSI	EMANUELE
353	TOURE	ADAMA
354	TOURE	ALY
355	TOVO	MAURIZIO
356	TRICOLORE	PAOLO
357	USAI	VALERIA
358	VACCA	ROSARIO
359	VAKI	FLESI NGUTUVAI
360	VALENTI	FRANCESCA
361	VECCHI	MARZIA
362	VENTRONE	ANTONIO
363	VENTRONE	MARIO
364	VIANI	ELENA
365	VIANI	GIANLUCA
366	VINSANI	VALENTINO
367	VOLPI	GABRIELE
368	WEN	XINGLU
369	ZACCHEO	ROBERTO
370	ZAGNI	CLAUDIO
371	ZAMBELEI	LISA
372	ZANNINI	MARIACRISTINA
373	ZANNONI	MARIARITA
374	ZERPA	ELENA MELANIA
375	ZHOU	XIAOQIN
376	ZOROLI	SABRINA
	<b>Totale</b>	<b>2.978.441,00</b>



A circular stamp is located at the top right of the page. Below it, there is a large, stylized handwritten signature in black ink.



A large, stylized handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page.

ALLEGATO "C" AL REP 115622/34 127



**PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA**

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 24 79  
praxi.torino@praxi.com - www.praxi.com

**ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE**

Il sottoscritto Marco Androletti, nato a Torino il 14 settembre 1968, iscritto all'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili della circoscrizione di Ivrea-Pinerolo-Torino e al registro dei revisori contabili al n. 109497, nominato, in qualità di dipendente e Legale Rappresentante della Praxi S.p.A., quale esperto per accertare il valore del ramo d'azienda industriale della medesima società "FERRARINI - SOCIETA' PER AZIONI", consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro nel caso rilasci dichiarazioni mendaci, formi atti falsi o ne faccia comunque uso, prevista dall'art. 76 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), attesta che il sottoscritto e la PRAXI S.p.A. non si trovano in alcuna delle situazioni elencate nell'art. 2399 del codice civile.

Torino, 9 febbraio 2016

Dott. Marco Androletti



BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA  
LONDON

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82  
Aut. MLPS L3/10003808/03.01 e 39/0006096/MA001A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132730017