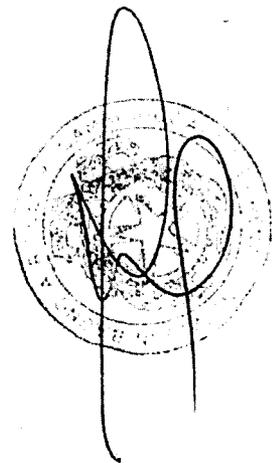




PERIZIA DI STIMA

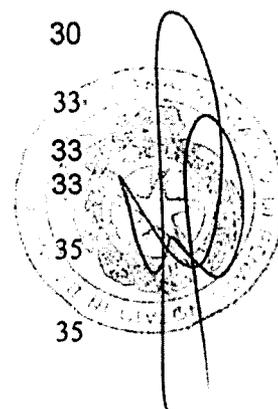
**ex art. 2343 del Codice Civile
relativa alle quote detenute da
Giancarlo Ferrario, Angelo Baiguini, Gianluigi Viganò
e la società Smalg S.p.A
nella società
Gidiemme Stampa S.r.l.**



[Handwritten signature]

INDICE

PAG.INDICE	2
1. PREMESSA	3
1.1. Natura dell'incarico	3
1.2. Oggetto e finalità dell'incarico	3
1.3. I soggetti coinvolti nell'operazione	4
1.4. Data di riferimento	5
1.5. Documentazione di riferimento	5
2. DESCRIZIONE DELLA SOCIETÀ	8
2.1. Analisi del settore editoriale	8
2.2. Informazioni generali.	10
2.3. Attività svolta dal gruppo	15
2.4. Analisi dei dati economico – patrimoniali storici e prospettici del Gruppo Gidiemme	16
3. ASPETTI CONNESSI AL CONTENZIOSO IN CORSO TRA I SOCI DI MINORANZA DI GIDIEMME STAMPA S.R.L. DA UN LATO E D MAIL GROUP CON GLI ALTRI SOCI CEDENTI IL 57% DALL'ALTRO	19
4. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE	21
4.1. Principi e Metodi di riferimento	21
4.2. Metodi di valutazione	21
4.3. Scelta dei metodi di valutazione	22
5. METODO PATRIMONIALE RETTIFICATO O COMPLESSO	24
6. METODO FINANZIARIO DELL'UNLEVERED DISCOUNTED CASH FLOW	29
6.1. Determinazione del valore del gruppo Gidiemme Stampa	30
7. CONCLUSIONI	33
7.1. Valore della partecipazione oggetto di Conferimento	33
7.2. Attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile	33
ALLEGATI	35
PERIZIE GIURATE DI STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	35
I Nomina del perito da parte dell'ill.mo Presidente del Tribunale di Firenze	
II Perizie di stima del patrimonio immobiliare del gruppo Gidiemme Stampa	



Handwritten signature

1. PREMESSA

1.1. NATURA DELL'INCARICO

L'ill.mo Presidente del Tribunale di Firenze, con decreto del 5 ottobre 2004 ha affidato al Rag. Filippo Niccoli, commercialista in Firenze, con Studio in via Fra Bartolomeo n.16, l'incarico di redigere la relazione giurata di stima relativa ai beni di cui all'istanza presentata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2343, 2440 e 2441 del Codice Civile, da D Mail Group S.p.A (di seguito "D Mail Group").

Nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione della struttura societaria del gruppo D Mail, i soci della Gidiemme Stampa S.r.l. Giancarlo Ferrario, Angelo Baiguini, Gianluigi Viganò e la società Smalg S.p.A (di seguito "i Soci") intendono conferire la totalità delle quote da loro possedute corrispondenti al 43 % del capitale sociale della Gidiemme Stampa S.r.l. (di seguito "Gidiemme" o la "Società") alla D Mail Group.

Il suddetto trasferimento sarà effettuato dai soci della Gidiemme mediante conferimento delle loro quote, rappresentanti il 43% del capitale sociale della Gidiemme, mentre la restante quota rappresentante il 57% del capitale della Società è già detenuta dalla DMail Group attraverso la controllata al 100% Dmedia Group. Il 57% è stato acquistato da Dmedia Group s.p.a. al valore di euro/migliaia 6.771 in data 21/12/2001.

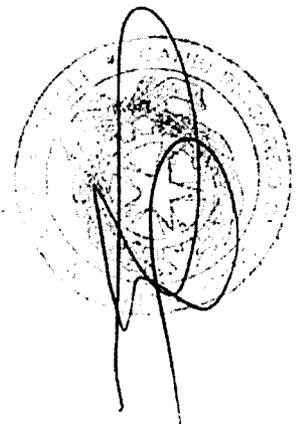
1.2. OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

La presente relazione giurata di stima ha per oggetto la valutazione del 43% delle quote della Società Gidiemme Stampa S.r.l. detenute dai soci Giancarlo Ferrario, Angelo Baiguini, Gianluigi Viganò e dalla società Smalg S.p.A.: tali quote costituiscono oggetto del sopraccitato conferimento in D Mail Group.

In conformità al disposto dell'art. 2343 del Codice Civile, la relazione giurata di stima deve contenere la descrizione dei beni o dei crediti conferiti, il valore attribuito a ciascuno di essi, i criteri di valutazione seguiti, nonché l'attestazione che il valore attribuito è almeno pari al valore nominale delle azioni di nuova emissione aumentate del sovrapprezzo.

In considerazione degli scopi che la richiamata disposizione di legge intende perseguire – ossia evitare che attraverso una sopravvalutazione dei beni ceduti, il patrimonio della società cessionaria, unica garanzia per i terzi creditori trattandosi di società di capitali, risulti artificiosamente alterato – il presente lavoro ha avuto come obiettivo l'individuazione del valore corrente delle quote oggetto di conferimento.

Sulla scorta di quanto precede, il valore cui lo scrivente è pervenuto deve essere considerato nell'accezione di "valore generale", ossia di valore che, in normali condizioni, può essere considerato ragionevole per il 43% delle quote della Gidiemme, trascurando la natura delle parti, la loro forza contrattuale e gli specifici interessi ad



A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Filippo Niccoli'.

eventuali negoziazioni, le sinergie eventualmente scaturenti dall'operazione di cessione ed integrazione.

Tali aspetti sono suscettibili di valutazione solo in sede negoziale, cioè nel momento in cui si viene a determinare il "prezzo", ed esulano, pertanto, dalla natura dell'incarico ricevuto.

Sulla scorta di quanto precede, e tenuto conto delle esigenze cautelative che debbono guidare il valutatore nell'espletamento di lavori di tale natura, i risultati cui il sottoscritto perverrà non possono essere assunti per finalità diverse da quelle del presente incarico.

1.3. I SOGGETTI COINVOLTI NELL'OPERAZIONE

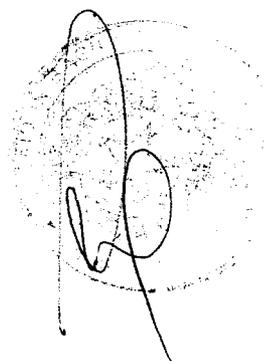
I soci che detengono il 43% della società Gidiemme Stampa sono i sig.ri Giancarlo Ferrario, Angelo Baiguini, Gianluigi Viganò e la società Smalg S.p.A. Le quote sono distribuite nel seguente modo:

- Giancarlo Ferrario: nato a Lecco (LC) il 11/06/1958 e residente a Calco (LC) riveste l'incarico di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Gidiemme Stampa dal 19/09/1990. Detiene una quota pari all'11% per un valore nominale di Euro 5.720
- Angelo Baiguini: nato a Lovere (BG) il 05/02/1958 e residente a Merate (LC) è consigliere dal 19/09/1990. Detiene una quota pari all'11% per un valore nominale di Euro 5.720
- Gianluigi Viganò: nato a Triuggio (MI) il 26/03/1960 e residente a Triuggio (MI) è consigliere dal 19/09/1990. Detiene una quota pari all'11% per un valore nominale di Euro 5.720
- Smalg S.p.A, con CCIAA/NREA: BG 198193, società che svolge un'attività di gestione di partecipazioni, detiene una quota pari al 10% per un valore nominale di Euro 5.200.

1.3.2. D-MAIL GROUP

La cessionaria D-Mail Group è una società per azioni costituita in data 28 settembre 1999, avente come oggetto sociale l'assunzione di partecipazioni in altre società o imprese, di qualunque tipo, sia italiane che straniere e la gestione e il finanziamento di tali società controllate.

Il capitale sociale della D Mail Group è suddiviso come segue:





<i>Aderenti al Patto Parasociale</i>	% di possesso
Banfort Consultadoria e Servicios Lda	13,19%
Smeraldo S.r.l.	15,01%
Norfin S.p.A.	10,13%
Lumbini S.r.l.	11,67%
Totale Patto Parasociale	50,00%
Altri azionisti	50,00%

Fonte: Borsa Italia

Il Gruppo, nato alla fine degli anni '90 dall'integrazione di diverse realtà aziendali (facenti capo ai soci fondatori), ha registrato un rapido sviluppo nel corso degli ultimi anni, sia per effetto di acquisizioni che grazie alla crescita delle specifiche aree di business. Il management, già nel bilancio semestrale al 30 giugno 2004, ha suddiviso l'attività in due macro-aree di business:

- **Area Media Commerce**, attiva nel settore delle vendite multichannel comprende sia la vendita di prodotti *hard to find*, che la vendita di prodotti di elettronica di consumo attraverso negozi propri e di terzi.
- **Area Media**, attiva nell'editoria locale attraverso la partecipazione del 57% nel gruppo Gidiemme.

La società è quotata alla borsa valori di Milano dal 12 dicembre 2000 (inizialmente con una altra denominazione rispetto a quella attuale).

Ai fini della presente stima, l'area di business oggetto di valutazione, riferibile al Gruppo Gidiemme Stampa, opera all'interno dell'area Media.

1.4. DATA DI RIFERIMENTO

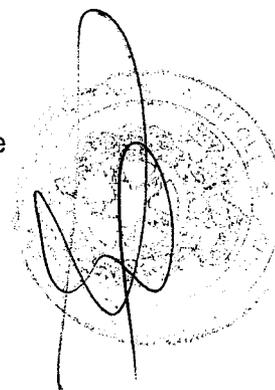
La data di riferimento della presente perizia di stima è il 30 giugno 2004.

1.5. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, il sottoscritto ha utilizzato la seguente documentazione principale:

Con riferimento all'intero Gruppo Gidiemme:

- ◇ Elenco dei dipendenti al 30 giugno 2004 del gruppo Gidiemme;
- ◇ Elenco delle pratiche legali in contenzioso per ogni società del gruppo;



- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali al 31 dicembre 2002, 31 dicembre 2003 e 30 giugno 2004;
- ◇ Scrittura Privata di 7 marzo 2000 tra Gianluigi Viganò, Angelo Baiguini, Giancarlo Ferrario, Antonio Percassi e Smalg S.p.A, tramite la quale i soci Gidiemme si impegnano a consentire l'ingresso nel capitale sociale di Gidiemme da parte della Smalg S.p.A.

Con riferimento a Gidiemme Stampa S.r.l.:

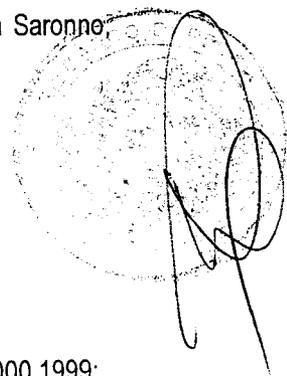
- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000;
- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Libro Cespiti al 31 dicembre 2003;
- ◇ Relazione di stima del capitale del Gruppo Gidiemme Stampa redatta da Mittel Capital Markets S.p.A. in data 13 novembre 2001;
- ◇ La relazione di stima del valore patrimoniale alla data 1 luglio 2003 ai sensi dell'art.2 D.L. 282/2002 predisposta dall'Ar-Co Società di revisione;
- ◇ Modello Unico società di capitali relativo agli anni 2003, 2002, 2001 e 2000;
- ◇ Copia del contratto di opzione quote Gidiemme Stampa S.r.l. del 6 dicembre 2001;
- ◇ Contratto preliminare di compravendita azionaria concernente il 50% delle quote della società Bloomberg Investimenti S.r.l.;
- ◇ Visure catastali in data 28 marzo 2001 e perizie giurate di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili:
 - Appartamento di Largo Kennedy n.1/3, Rho;
 - Palazzina di Via Castelli Fiorenza n.34, Rho;
- ◇ Contratto di finanziamento stipulato il 9 novembre 2001 tra Edisette S.r.l. e la Banca Popolare di Milano garantito con iscrizione di ipoteca di secondo grado su entrambi gli immobili sopra descritti;
- ◇ Contratto di locazione per uso commerciale dell'unità immobiliare sita in Saronno, via Caronni n.10.

Con riferimento ad Antares Editoriale S.r.l.:

- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;

Con riferimento a Giornale di Merate S.r.l.:

- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000, 1999;



Pizzini

- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004.

Con riferimento a Promotion Merate S.r.l.:

- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000, 1999;
- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004;
- ◇ Perizie giurate di stima predisposta dal Geom. Francesco De Cani relative agli immobili:
 - Ufficio di via De Gasperi 135, Merate, comprensivo di due box;
 - Appartamento di via Baslini 10, Merate;

Con riferimento a Editrice Valtellinese S.r.l.:

- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000, 1999;
- ◇ Visura storica del registro delle Imprese;
- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004.

Con riferimento a Editrice Lecchese S.r.l.:

- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000, 1999;
- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004;
- ◇ Perizie di stima predisposta dal Geom. Francesco De Cani relativa alle porzioni immobiliari in Via Aspromonte n.52 Lecco.

Con riferimento a Editrice Vimercatese S.r.l.:

- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000, 1999;
- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004.

Con riferimento a Promotion Digitale S.r.l.:



Handwritten signature in black ink.

- ◇ Bilanci civilistici per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2003, 2002, 2001, 2000, 1999;
- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004.

Con riferimento a Promotion Service S.r.l.:

- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004.

Con riferimento a Editrice Lariana S.r.l.:

- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese.

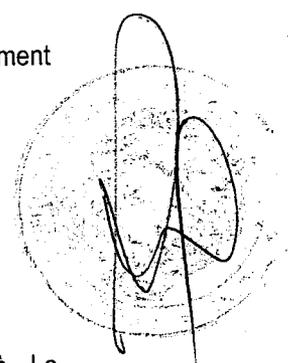
Con riferimento a Promotion Lecco S.r.l.:

- ◇ Dati economici e patrimoniali gestionali semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ Elenco soci e dati identificativi della società;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese;
- ◇ Lista dei dipendenti al 30 giugno e al 30 settembre 2004.

Con riferimento a Email.it S.r.l.:

- ◇ Sintesi dei principali risultati economico-finanziari al 31 dicembre 2003;
- ◇ Visura storica del Registro delle Imprese.

Altri dati e informazioni sono state fornite su richiesta dello scrivente dal management delle rispettive società.



2. DESCRIZIONE DELLA SOCIETÀ

2.1. ANALISI DEL SETTORE EDITORIALE

Il settore editoriale in Europa attraversa un momento di particolare difficoltà. La riduzione del reddito per pubblicità verificatosi negli ultimi anni può essere attribuita alle condizioni economiche avverse che probabilmente potranno essere superate soltanto nei prossimi due o tre anni. Persiste il rischio che non possano essere nuovamente



raggiunti i massimi dei periodi precedenti e che si debba, quindi, continuare a lottare per il mantenimento della propria quota di mercato attuale.

La concorrenza per la pubblicità è incrementata fortemente in seguito all'apparizione sullo scenario competitivo di altri media come internet e la televisione digitale. Inoltre è da segnalare un'inversione di tendenza che ha visto sempre più i manager delle varie società optare per una maggiore implementazione del marketing diretto piuttosto che investire in pubblicità sui mass media.

A differenza dei magazines, per i quotidiani si spera in un incremento della pubblicità anche se un ritorno ai livelli di circolazione dei periodi precedenti appare improbabile; ciò si evidenzia come un problema strutturale del settore in quanto negli ultimi venti anni, fatta esclusione per il 2000 si è sempre verificato un decremento del fatturato pubblicitario. La seguente tabella indica la ripartizione percentuale degli investimenti di comunicazione sul totale degli investimenti pubblicitari:

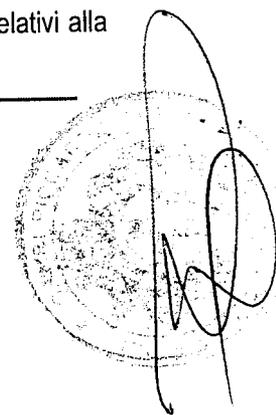
	1990 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	1999 %	2000 %	2001 %	2002 %	2003 %
Quotidiani	26,6	21,8	21,1	21,3	20,7	22,1	25,3	24,7	23,5	22,5
Periodici	23,0	16,1	15,7	16,4	17,0	16,1	15,1	16,3	15,7	15,3
TV	45,2	57,8	57,3	56,4	56,1	55,2	51,6	51,3	53,5	54,3
Altri	5,2	4,3	5,9	5,9	6,2	6,6	7,9	7,7	7,4	7,9
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: nostra elaborazione su dati settoriali

Bisogna comunque puntualizzare che i dati fin qui riportati non fanno alcuna differenza tra pubblicità nazionale e locale. Possiamo invece affermare che tale contrazione, molto forte nella pubblicità nazionale, è stata invece molto ridotta nella pubblicità locale, dove non è così forte la concorrenza dei nuovi media (televisione e internet). I ricavi pubblicitari della Gidiemme Stampa sono esclusivamente di pubblicità locale.

Per l'editoria giornalistica in Italia i dati di lettura dei quotidiani e dei periodici sono più positivi con una crescita nel numero di lettori nel 2003 dell'1,1% rispetto all'anno precedente. In particolare, i dati di diffusione dei principali quotidiani italiani relativi alla media luglio 2003 – giugno 2004 sono i seguenti:

Quotidiano	N. Copie
Corriere della Sera	677.531
La Repubblica	626.116
La Gazzetta dello Sport	403.573
Il Sole 24 Ore	384.900
La Stampa	353.382
Corriere dello Sport	246.272
Il Messaggero	245.910



<i>Il Giornale</i>	213.105
<i>Il Resto del Carlino</i>	178.180
<i>La Nazione</i>	144.987
<i>Il Gazzettino</i>	112.188
<i>Il Secolo XIX</i>	110.520
<i>Avvenire</i>	98.396

Le copie vendute dei giornali a "tiratura locale" sono negli ultimi posti della tabella ma sono i primi come indice di penetrazione (rapporto abitanti/copie) e sono quelli che sono cresciuti di più in termini di copie vendute.

Oltre alla televisione ed alla pubblicità visiva, a fare concorrenza ai quotidiani si è aggiunta ultimamente la "free press". I primi ad avviarne la diffusione sono stati gli svedesi con "Metro", oggi distribuito in 22 paesi e realizzato per essere letto in un viaggio dalla durata di 19 minuti. Attualmente in Italia vengono distribuite 450.000 copie di "Metro", 720.000 copie di "Leggo", 770.000 copie di "City".

Attualmente le industrie dei quotidiani tendono a concentrarsi verso un numero più contenuto di lettori ma altamente fidelizzati. In questa nuova tendenza assumono un elevato rilievo le testate locali che pur essendo in termini assoluti per copie vendute non tra le maggiori testate, sono in grado di assicurare un certo livello di stabilità nelle copie vendute e negli introiti pubblicitari pur mantenendo una notevole flessibilità nella struttura dei costi.

2.2. INFORMAZIONI GENERALI.

Nel seguito si riportano i principali elementi relativi alla società Gidiemme Stampa S.r.l. ed al gruppo Gidiemme nel suo complesso.

2.2.1. GIDIEMME STAMPA S.R.L.

Gidiemme Stampa S.r.l. è stata costituita il 19 settembre 1990. Attualmente svolge un'attività di studio e realizzazione di pubblicità e di campagne promozionali, realizza lavori grafici ed è inoltre in grado di fornire la prestazione di tutti i servizi, incluso quelli distributivi, inerenti il settore editoriale e cura il coordinamento dell'edizione di giornali locali.

In particolare, l'oggetto sociale è sintetizzato come segue:

- Edizione, organizzazione, stampa e diffusione di giornali periodici, supplementi, riviste e di pubblicazioni periodiche e non periodiche d'ogni genere, nonché ogni altra attività attinente l'informazione mediante tutti i mezzi ritenuti idonei nel campo della carta stampata o mediante supporti informatici.
- Raccolta d'inserzioni pubblicitarie a favore di testate giornalistiche, radiofoniche, televisive anche in veste di concessionaria esclusiva; gestione di

budgets pubblicitari; creazione ed esecuzione di campagne promozionali; realizzazione d'opuscoli di qualsiasi genere e di quant'altro attinente alla sfera promozionale della clientela.

Nel luglio 2000, la società ha aperto l'ufficio di Merate (LC) per sviluppare in modo specifico gli studi di promozione pubblicitaria.

Nell'agosto 2000, è stato cambiato l'oggetto sociale per includere anche l'attività di "studio e realizzazione di pubblicità e campagne promozionali, la realizzazione di lavori grafici, la fotocomposizione, la fotolitografia, la stampa, nonché qualsiasi attività e prestazione di tutti i servizi inerenti il settore".

Contestualmente è stato deliberato un aumento di capitale sociale a 100.000.000 lire italiane che è rimasto inalterato fino ad oggi.

Nel luglio 2001 è stato approvato il progetto di fusione mediante incorporazione della società Edisette S.r.l. con sede a Rho.

Nel dicembre 2001 è avvenuta la vendita alla Dmedia Group Spa del 57% delle quote da parte di alcuni dei soci. Questa vendita ha innescato un contenzioso giudiziario i cui elementi di massima sono indicati al successivo paragrafo 3.

Nel gennaio 2002 sono stati aperti gli uffici di Saronno (VA), Gallarate (VA) e Rho (MI) per gli studi di promozione pubblicitaria e per la consulenza amministrativo-gestionale.

La sede legale della società è attualmente ubicata a Monza (Milano), in Via Carlo Alberto 11.

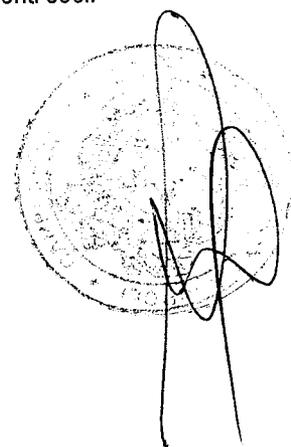
L'esercizio sociale si conclude il 31 dicembre di ogni anno.

Il Consiglio d'Amministrazione è attualmente composto da 3 membri: i Sig.ri Giancarlo Ferrario, Gianluigi Viganò e Angelo Baiguini.

Il capitale sociale della società, al 30 giugno 2004, pari ad Euro 52.000, è stato interamente sottoscritto e versato.

Alla data di riferimento della valutazione, il capitale sociale è detenuto dai seguenti soci:

Socio	% di possesso
Dmedia Group Spa	57,00%
Ferrario Giancarlo	11,00%
Baiguini Angelo	11,00%
Vigano' Gianluigi	11,00%
Smalg Spa	10,00%
TOTALE	100,00%



La Gidiemme Stampa S.r.l. alla data di riferimento della perizia detiene partecipazioni dirette nelle seguenti società:

<i>Società</i>	<i>% quote detenute da Gidiemme</i>
Antares Editoriale S.r.l.	100%
Publisette S.r.l.	100%
Giornale di Merate S.r.l.	60%
Promotion Merate S.r.l.	60%
Editrice Lecchese S.r.l.	60%
Editrice Valtellinese S.r.l.	40%
Agenzia Pubblicitaria Valtellinese S.r.l.	10%

La Promotion Merate a sua volta detiene il 96,67% delle quote dell'Editrice Vimercatese S.r.l., il 30% dell'Editrice Valtellinese S.r.l., il 50% della Promotion Service S.r.l. e il 40% della Promotion Digitale S.r.l. che a sua volta detiene il 20% dell'Email.it S.r.l.

La Editrice Lecchese S.r.l. detiene a sua volta il 100% delle quote dell'Editrice Lariana S.r.l., l'80% della Promotion Lecco S.r.l., il 30% dell'Editrice Valtellinese S.r.l., il 50% della Promotion Service S.r.l. e il 40% della Promotion Digitale S.r.l.

La Gidiemme è, quindi, la società capogruppo di un gruppo molto complesso operante nel settore della editoria e stampa locale.

Il Gruppo risulta essere composto da 12 società di capitali delle quali la Gidiemme, direttamente o indirettamente detiene il controllo.

La struttura del gruppo è tale da assicurare l'efficienza nella gestione editoriale al fine di massimizzare il rapporto con l'area di influenza dei settimanali editi da ciascuna società.

Il grafico seguente mostra in dettaglio la struttura societaria alla data di riferimento della presente perizia:

L'attività della Gidiemme Stampa S.r.l. è svolta oltre che nella sede di Monza nelle seguenti unità locali.

- Merate (LC) – Via de Gasperi 135 CAP 23807, dal 1 giugno 2000 per gli studi di promozione pubblicitaria.
- Saronno (VA) – Via Caronni 10 CAP 21047, dal 31 dicembre 2001 per gli studi di promozione pubblicitaria.
- Rho (MI) – Via Castelli Fiorenza 34 CAP 20017, dal 31 dicembre 2001 per la consulenza amministrativo-gestionale.

La società Gidiemme S.r.l. è partecipata al 57% dalla Dmedia Group S.p.A. (Gruppo D Mail).

Vengono fornite qui di seguito gli elementi peculiari delle singole società partecipate:

- Gidiemme Stampa S.r.l. svolge la propria attività editoriale con il periodico L'Orso ed i settimanali Settegiorni RHO e Settimana di Saronno, Tradate e





Gallarate. La società Gidienne Stampa S.r.l. ha chiuso l'esercizio 2003 con una perdita di euro 2.958 e con un valore della produzione pari ad euro 2.542.375. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato negativo pari a 8.649 euro e un valore della produzione di 1.202.892 euro

- Promotion Merate S.r.l. svolge raccolta pubblicitaria in concessione per conto del Giornale di Merate S.r.l. e della Editrice Vimercatese S.r.l. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con un risultato positivo pari ad euro 3.030 ed un valore della produzione di euro 3.745.941. Mentre nel primo semestre dell'esercizio 2004 l'utile ammontava a 64.673 euro ed il valore della produzione a 2.087.128 euro.
- Editrice Lariana S.r.l. svolge la propria attività editoriale con i settimanali: Giornale di Como, Giornale di Erba e Giornale di Cantù. La società riportava nell'esercizio 2003 un risultato positivo di euro 2.079 ed un valore della produzione di euro 834.601. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 9.544 euro con un valore della produzione di 399.435 euro.
- Editrice Vimercatese S.r.l. svolge la propria attività editoriale con i settimanali: Giornale di Monza, Giornale di Vimercate, Giornale di Carate e Mercato di Monza-Vimercate e Carate. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con un risultato positivo pari ad euro 5.341 ed un valore della produzione di euro 1.798.398. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato negativo pari a 1.537 euro con un valore della produzione di 1.045.795 euro.
- Promotion Lecco S.r.l. svolge raccolta pubblicitaria in concessione per conto dell'Editrice Lecchese S.r.l. La società nel 2003 con un risultato positivo pari ad euro 1.140 ed un valore della produzione d'euro 1.303.777. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 9.507 euro con un valore della produzione di 684.406 euro.
- Publisette S.r.l. svolge raccolta pubblicitaria in concessione per conto delle società del Gruppo: Editrice Lariana S.r.l., Antares Editoriale S.r.l. e Gidienne Stampa S.r.l. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con un risultato negativo pari a euro 8.264 ed un valore della produzione di euro 3.202.690. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 19.308 euro con un valore della produzione di 1.532.272 euro.
- Antares Editoriale S.r.l. In data 19/12/2003 ha ceduto il ramo d'azienda relativo alla attività editoriale e di raccolta pubblicitaria alla Società del gruppo Giornale di Merate S.r.l. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con un risultato positivo pari ad euro 152.707 ed un valore della produzione di euro 752.794. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto, invece, registrare un risultato negativo pari a 79.735 euro con un valore della produzione di 1.335 euro.
- Editrice Valtellinese S.r.l. svolge la propria attività editoriale con il settimanale Centrovale. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con una perdita di euro 15.648 ed un valore della produzione di euro 1.102.886. Nel primo semestre

dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 25.515 euro con un valore della produzione di 544.657 euro.

- Editrice Lecchese S.r.l. svolge la propria attività editoriale con il settimanale Giornale di Lecco. La società ha riportato nel 2003 un utile di euro 5.934 ed un valore della produzione di euro 1.486.391. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato negativo pari a 7.152 euro con un valore della produzione di 790.973 euro.
- Giornale di Merate S.r.l. svolge la propria attività editoriale con il settimanale Giornale di Merate. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con un risultato positivo pari a euro 17.762 ed un valore della produzione di euro 1.392.779. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 11.052 euro con un valore della produzione di 1.004.080 euro.
- Promotion Service S.r.l. La società svolge servizi amministrativi e commerciali nel settore editoriale a favore delle società del gruppo. La società ha chiuso l'esercizio 2003 con una perdita di euro 15.195 ed un valore della produzione di euro 885.271. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 1.389 euro con un valore della produzione di 51.277 euro.
- Promotion Digitale S.r.l., che, opera anche attraverso l'Emai.it S.r.l., nella quale detiene una partecipazione del 20%, svolge l'attività di Internet Service Provider e di servizi digitali e di sviluppo software. La società ha riportato nell'esercizio 2003 un risultato positivo pari a euro 5.948 ed un valore della produzione di euro 1.018.637. Nel primo semestre dell'esercizio 2004 ha fatto registrare un risultato negativo pari a 10.683 euro con un valore della produzione di 550.048 euro.

Alla data di riferimento della valutazione, il personale del gruppo risulta composto da 78 unità, così suddivise per società:

<u>Società</u>	<u>N. Dipendenti 30/06/2004</u>
Promotion Merate S.r.l.	7
Editrice Larina S.r.l.	4
Editrice Vimerchese S.r.l.	14
Promotion Lecco S.r.l.	2
Publisette S.r.l.	4
Antares Editoriale S.r.l.	
Editrice Valtellinese S.r.l.	8
Editrice Lecchese S.r.l.	7
Giornale di Merate S.r.l.	12
Promotion Service S.r.l.	1
Promotion Digitale S.r.l.	8
Gidemme Stampa S.r.l.	11



Il Gruppo Gidemme Stampa presenta un risultato consolidato positivo pari ad euro 59.062 con un Margine operativo lordo positivo di 723.635. i risultati consolidati saranno più approfonditamente analizzati nel prosieguo della presente perizia.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

2.3. ATTIVITÀ SVOLTA DAL GRUPPO

2.3.1. ASPETTI CONCERNENTI LA GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

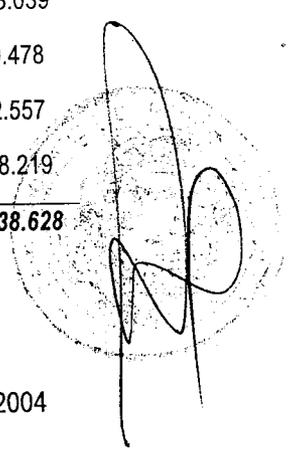
Il Gruppo è, come già esposto, specializzato nella pubblicazione di settimanali locali in Lombardia. I dati relativi alle tirature totali dei settimanali di informazione locale e della rivista bimestrale sono illustrati nella tabella seguente:

Testata	Tirature Totali (n. copie)			
	Anno 2001	Anno 2002	Anno 2003	Sem. 2004
Giornale di Lecco	631.609	610.936	622.443	330.277
Giornale di Merate	733.516	690.176	700.371	367.878
Giornale di Monza	172.933	192.279	181.601	99.397
Giornale di Vimercate	493.045	486.843	507.013	262.737
Giornale di Carate	242.631	249.587	277.487	149.771
Giornale di Seregno	--	--	36.657	55.151
Settimana di Saronno, Tradate e Gallarate	193.782	287.170	286.439	138.979
Rho - Settegiorni	741.684	997.895	976.277	510.470
L' Orso - Sotto il Cielo di Lombardia	70.937	75.180	76.077	36.081
BergamoSette	243.456	1.341.837	926.954	504.400
Giornale di Treviglio	164.808	124.387	143.276	109.173
Cronache dell' Isola	57.242	58.039	40.349	--
Giornale di Como	177.228	1.250.542	910.827	503.039
Giornale di Erba	177.128	173.457	181.331	99.478
Giornale di Cantù	166.899	117.929	98.398	62.557
Giornale di Sondrio - Centro Valle	711.514	696.411	699.766	348.219
TOTALE	4.978.412	7.352.668	6.665.266	3.438.628

Fonte: dati forniti dal management del gruppo Gidienne

Di seguito è riportata la tiratura media (n. di copie) ad uscita d'ogni testata (2004 previsionale):

Testata	2001	2002	2003	2004
Giornale di Lecco	11.917	11.749	11.970	12.703



Giornale di Merate	13.840	13.273	13.469	14.149
Giornale di Monza	3.391	3.698	3.492	3.823
Giornale di Vimercate	9.302	9.362	9.750	10.105
Giornale di Carate	4.578	4.800	5.336	5.760
Giornale di Seregno	--	--	2.291	2.121
Settimana di Saronno, Tradate e Gallarate	7.850	5.631	5.508	5.559
Rho – Settegiorni	20.045	19.190	18.775	19.633
L' Orso - Sotto il Cielo di Lombardia	11.823	12.530	12.679	12.027
BergamoSette	4.968	27.954	19.722	20.176
Giornale di Treviglio	3.363	2.539	2.924	4.199
Cronache dell' Isola	1.272	1.184	1.345	--
Giornale di Como	3.408	25.521	19.379	20.122
Giornale di Erba	3.406	3.469	3.627	3.826
Giornale di Cantù	3.209	2.359	1.968	2.406
Giornale di Sondrio – Centro Valle	13.683	13.393	13.457	13.393

Fonte: nostre elaborazioni su dati forniti dalla dal management del gruppo Gidiemme

Preme in questa sede osservare che l'andamento delle tirature medie evidenzia una certa stabilità coerentemente con quanto esposto nella breve analisi del settore.

2.4. ANALISI DEI DATI ECONOMICO – PATRIMONIALI STORICI E PROSPETTICI DEL GRUPPO GIDIEMME

Di seguito vengono presentati i principali dati economico patrimoniali del Gruppo Gidiemme relativi a quanto già realizzato nel primo semestre 2004 e a quello che il management ipotizza di realizzare dalla fine del 2004 al 2009.

A tal fine, il management del Gruppo Gidiemme ha predisposto un piano economico – finanziario fino al 2009, nel quale sono contenute le principali linee guida sull'andamento futuro del gruppo.

Le considerazioni di carattere qualitativo di seguito illustrate trovano poi rappresentazione numerica anche nei piani prospettici economico patrimoniali per gli esercizi 2004-2009.

Le principali linee strategiche elaborate dal management del Gruppo per fronteggiare l'evolversi della domanda di mercato e gli orientamenti adottati dai principali operatori del settore riguardano tutto il Gruppo Gidiemme considerato a livello consolidato.

Nel predisporre il piano pluriennale il management ha elaborato un budget di mantenimento e consolidamento dell'esistente (ottica stand-alone). Non sono pertanto incluse nello sviluppo dei piani eventuali attività ad oggi non concretizzate.

I dati sono stati elaborati in una visione prudente dell'evoluzione dell'economia generale.

Tutto questo perché il progetto strategico della Gidiemme Stampa è soprattutto quello di creare una base gestionale in cui far confluire attraverso acquisizioni o affiliazioni altre "testate locali" presenti nei territori confinanti a quelli attualmente seguiti dalle testate editate dalle società controllate.



Il business dell'editoria locale trae propria linfa vitale dal consolidamento e radicamento della testata in un certo specifico territorio. Di conseguenza la crescita del Gruppo Gidemme Stampa passa soprattutto attraverso l'inglobamento di realtà storiche esistenti.

Da qui l'esigenza di costruire un budget legato alla sola crescita delle attuali testate.

Con riferimento specifico al piano 2004-2009 economico patrimoniale, questo è stato predisposto dal management a valori correnti, in ipotesi di continuità di gestione, assumendo a base delle proiezioni:

- ◇ Il sopraccitato piano economico 2004-2009, relativo a ciascuna delle società oggetto di valutazione;
- ◇ I dati semestrali al 30 giugno 2004;
- ◇ I dati storici riferiti agli esercizi 2002-2003, nonché quelli semestrali al 30 giugno 2004, integrati da considerazioni specifiche del management in merito allo sviluppo atteso delle principali componenti economico patrimoniali.

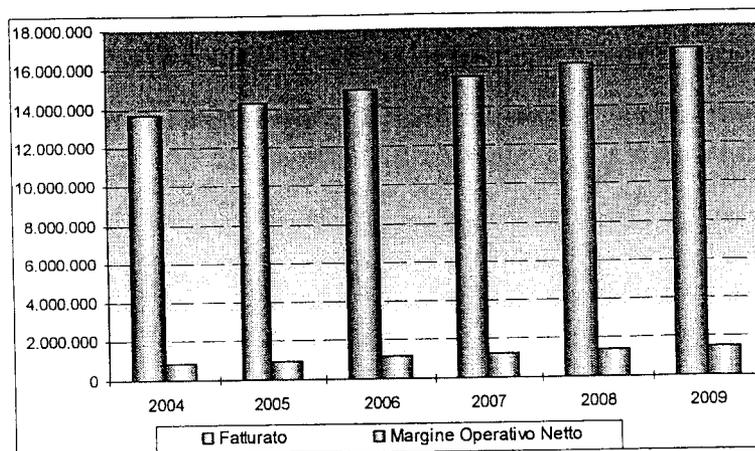
(a) **Andamento economico previsionale**

Di seguito sono riportati i principali dati economici relativi al periodo 31 dicembre 2004 – 31 dicembre 2009:

GDM CONSOLIDATO						
CONTO ECONOMICO	2004	2005	2006	2007	2008	2009
A) Produzione dell'esercizio	14.018.710	14.643.052	15.295.230	15.907.039	16.543.321	17.205.053
B) Costi della produzione	(9.916.521)	(10.313.182)	(10.725.710)	(11.154.738)	(11.600.927)	(12.064.965)
VALORE AGGIUNTO (A + B)	4.102.189	4.329.870	4.569.520	4.752.301	4.942.393	5.140.089
C) Costo del lavoro	(2.695.003)	(2.802.803)	(2.914.916)	(3.031.512)	(3.152.773)	(3.278.884)
MARGINE OPERATIVO LORDO (A + B + C) = EBITDA	1.407.186	1.527.067	1.654.605	1.720.789	1.789.620	1.861.205
MOL %	34,30%	35,27%	36,21%	36,21%	36,21%	36,21%
D) Accantonamenti e ammortamenti	(567.000)	(577.560)	(486.262)	(475.113)	(429.117)	(413.282)
MARGINE OPERATIVO NETTO (A + B + C + D) = EBIT	840.186	949.507	1.168.342	1.245.676	1.360.503	1.447.923
MON %	20,48%	21,93%	25,57%	26,21%	27,53%	28,17%

Fonte: nostre elaborazioni su dati forniti dal management del gruppo Gidemme (dati espressi in Euro)

Da una prima analisi dei dati si evidenzia il recupero previsto dal Gruppo in termini di redditività, manifestato dal raggiungimento di un margine operativo netto in crescita già al termine del primo semestre del 2004. Il trend positivo del margine operativo netto registrato nell'ultimo periodo risulta attribuibile per la maggior parte ad un recupero del valore aggiunto aziendale conseguito negli ultimi anni, dato dalla riduzione dell'incidenza delle voci di spesa relative al costo del personale, ammortamenti ed oneri finanziari rispetto alla produzione dell'esercizio (fatturato).



Fonte: nostre elaborazioni su dati forniti dal management del gruppo Gidiemme (dati espressi in Euro)

(a) *Evoluzione patrimoniale e finanziaria*

Di seguito sono riportati i principali dati patrimoniali relativi al piano consolidato del Gruppo Gidiemme per il periodo 2004 – 2009:

GDM CONSOLIDATO						
STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Immobilizzazioni materiali	2.279.000	2.789.000	2.679.000	2.574.000	2.509.000	2.454.000
Immobilizzazioni immateriali	1.170.000	1.380.000	1.100.000	830.000	570.000	320.000
Immobilizz. finanziarie	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000
TOTALE ATTIVO A LUNGO	3.571.000	4.291.000	3.901.000	3.526.000	3.201.000	2.896.000
Disponibilità	222.946	232.875	243.247	252.976	263.096	273.619
Liquidità differite	5.587.058	5.835.885	6.095.806	6.339.638	6.593.223	6.856.952
Liquidità immediata	5.810.003	6.068.760	6.339.052	6.592.614	6.856.319	7.130.572
TOTALE ATTIVO A BREVE	11.620.007	12.137.520	12.677.105	13.184.252	13.702.648	14.211.124
TOTALE ATTIVO	15.191.007	16.428.520	16.578.105	16.710.252	16.903.648	17.107.124
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTALE PATRIMONIO NETTO	973.158	1.365.191	1.684.171	2.093.174	2.620.121	3.252.317
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000	102.000
C) TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUBORDIN.	726.000	923.600	1.129.104	1.342.828	1.565.101	1.796.265
TOTALE DEBITI A LUNGO T.	2.807.351	3.635.078	3.396.028	3.150.929	2.932.466	2.764.665
DEBITI A LUNGO + PATRIMONIO	3.780.509	4.998.779	5.125.132	5.243.853	5.530.087	5.961.332
TOTALE DEBITI A BREVE	4.772.495	4.333.890	3.928.749	3.429.683	2.837.630	2.111.324
TOTALE PASSIVO	8.553.004	9.332.669	9.053.881	8.673.536	8.367.717	8.072.656

Fonte: nostre elaborazioni su dati forniti dal management del gruppo Gidiemme (dati espressi in Euro)

Il *capitale circolante netto (C.C.N.)* evidenzia un'incidenza sul *capitale investito netto* pari al 35,62% nel primo periodo di piano (era pari al 31,2% nel primo semestre), incrementando il proprio peso nel corso degli anni fino a rappresentare circa la metà del

capitale investito netto. Tale dinamica è il risultato di una politica di investimenti strutturali in diminuzione previsti dal Gruppo.

Le attività a lungo termine registrano una diminuzione da Euro 3,81 milioni nel 30/06/2004 ad Euro 2,896 milioni nel 2009. Nel dettaglio, si rileva che:

- ◇ Le immobilizzazioni immateriali, il cui valore consolidato al 30 giugno 2004 è pari a Euro 1,3 milioni circa, si incrementano nel corso del 2005 per un importo di 500.000 Euro (al lordo degli ammortamenti) per poi diminuire fino a 320.000 Euro nel 2009.
- ◇ Le immobilizzazioni materiali (comprehensive di beni in leasing riclassificati secondo il principio contabile internazionale ex-IAS 17), pari a Euro 2,4 milioni circa al 30 giugno 2004, vengono ipotizzate in aumento per effetto di investimenti pari a circa 1 milione di Euro (al netto di dismissioni per circa 300 mila Euro) nel corso del 2005.
- ◇ Le immobilizzazioni finanziarie, pari a Euro 122 mila circa alla fine del primo semestre del 2004 (valore ridotto in quanto i valori delle partecipazioni sono incluse nel consolidamento) si mantengono costanti negli anni di piano.

Il valore dei *Fondi*, nel periodo considerato, risulta principalmente composto da:

- ◇ Trattamento Fine Rapporto, pari a Euro 631 mila circa nel giugno 2004, presenta un valore a fine piano di circa Euro 1,8 milioni;
- ◇ Fondi per altri rischi e oneri, per un valore di Euro 102 mila circa, che risulta rimanere costante nell'arco di tempo considerato.

Con riguardo alle fonti di finanziamento, nel piano si manifesta un incremento del livello di patrimonializzazione della società a seguito dell'incremento del patrimonio netto, con conseguente riduzione dell'indebitamento. In particolare, la posizione finanziaria netta passa dai circa 4,33 milioni di Euro presenti alla fine del primo semestre del 2004 a 308 mila Euro nel 2009.

3. ASPETTI CONNESSI AL CONTENZIOSO IN CORSO TRA I SOCI DI MINORANZA DI GIDIEMME STAMPA S.R.L. DA UN LATO E D MAIL GROUP CON GLI ALTRI SOCI CEDENTI IL 57% DALL'ALTRO

Come anticipato, la iniziale cessione del 57% della società ha innescato un contenzioso tra i soci rappresentanti la minoranza non ceduta, gli altri soci e il gruppo Dmail acquirente delle quote.

Nel seguito rappresentiamo brevemente la situazione secondo quanto rappresentato dagli amministratori e secondo quanto rinvenibile nel bilancio semestrale del Gruppo D-Mail al 30 giugno 2004:

- la società Smalg S.p.A. e il sig. Antonio Percassi, soci della Gidiemme Stampa S.r.l. e Dmail Group S.p.A. i quali in prima istanza avevano richiesto il sequestro delle quote Gidiemme Stampa acquisite da D-Media Group S.p.A.

ed in seguito hanno convenuto in giudizio i venditori delle quote Gidiemme Stampa S.r.l., oltre a Dmedia Group s.p.a. e la controllante Dmail Group S.p.A. al fine di ottenere l'invalidità e/o inefficacia del contratto ed ottenere il risarcimento del danno dai venditori.

- Il sequestro delle quote, concesso in prima istanza dal Tribunale di Monza, è stato poi annullato con provvedimento del Giudice Delegato nel gennaio 2002. Contro tale provvedimento è stato proposto reclamo sul quale il Collegio Giudicante del Tribunale di Monza deve ancora pronunciarsi.
- Riguardo la richiesta d'invalidità e/o inefficacia del contratto di cessione delle quote la prima udienza, fissata nel dicembre 2002, è stata rinviata al 26/2/2003 ed in tale data il Giudice si è riservato di decidere sulle prove assunte. Con un'ordinanza del 6 Settembre 2003 il Giudice ha sciolto la riserva e ribadisce l'impostazione originaria del Tribunale e quindi preannuncia, salva l'ammissione di una CTU, la fase decisoria della controversia.
- In relazione alla suddetta controversia le parti coinvolte hanno avviato una trattativa volta al raggiungimento di una composizione stragiudiziale delle stesse."

Allo stato attuale mancano ancora sia il pronunciamento del Collegio Giudicante del Tribunale di Monza per il sequestro delle quote sia la decisione finale del Giudice.

Per ciò che concerne l'accordo transattivo per la composizione della controversia, le parti coinvolte hanno raggiunto un'intesa che prevede i seguenti impegni a carico di Dmail Group S.p.A. e Gidiemme Stampa S.r.l.:

- impegno di Dmail Group S.p.A. a procedere ad un aumento di capitale a pagamento, da liberarsi mediante il conferimento delle quote di proprietà di tutti soci di minoranza di Gidiemme Stampa S.r.l. sulla base dei valori determinati dagli esperti nominati ai sensi delle leggi applicabili;
- impegno di Dmail Group S.p.A. e dei Signori Viganò, Ferrario e Baiguini a modificare il contratto tra gli stessi stipulato in data 6 dicembre 2001 avente ad oggetto una opzione put/call relativa al 33% del capitale sociale di Gidiemme Stampa S.r.l., in modo da assicurare che l'opzione medesima abbia ad oggetto, allo stesso prezzo, anche la quota attualmente in proprietà di Smalg S.p.A. rappresentante il 10% del capitale sociale di Gidiemme Stampa;
- impegno dei Signori Viganò, Ferrario e Baiguini di concedere a Smalg S.p.A. la facoltà di acquistare dai medesimi una quota complessiva pari al 15% del capitale sociale di Gidiemme Stampa S.r.l. ad un corrispettivo predeterminato;
- impegno di Gidiemme Stampa S.r.l. a rimborsare il finanziamento infruttifero (pari a Euro 218.461,20) concesso da Smalg S.p.A. in dodici rate mensili a partire dal 31 gennaio 2005.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



4. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

4.1. PRINCIPI E METODI DI RIFERIMENTO

In una operazione di conferimento l'obiettivo finale della valutazione è la determinazione del valore al quale vengono conferiti i patrimoni aziendali nella società conferitaria, e precisamente della congruenza fra il numero ed il valore delle azioni della società conferitaria destinate ad essere assegnate alla conferente e il valore del patrimonio conferito.

Per raggiungere gli obiettivi summenzionati è possibile utilizzare molteplici criteri individuati dalla prevalente dottrina e dalla prassi professionale. Se ne espongono nel prosieguo i tratti essenziali al fine di valutare l'opportunità di utilizzo di alcuni di essi per il caso di specie della presente perizia.

4.2. METODI DI VALUTAZIONE

I principali metodi di valutazione definiti in dottrina ed usati nella prassi sono:

- Metodo patrimoniale;
- Metodo reddituale;
- Metodo finanziario;
- Metodi di borsa;
- Metodi empirici;
- Metodi misti.

Prima di illustrare i metodi prescelti nel caso in questione, il sottoscritto ritiene opportuno indicare brevemente le principali caratteristiche di ognuno dei metodi citati.

Metodi patrimoniali

Secondo i metodi patrimoniali il valore è il risultato di una stima analitica a valore di mercato, in ipotesi di continuità della gestione, di tutte le attività materiali ed immateriali (nei casi in cui esse possano essere determinate singolarmente), debitamente diminuite di tutte le passività.

Questi metodi possono fornire un'indicazione della solidità patrimoniale di un'azienda, ma trascurano l'aspetto reddituale della stessa.

Giova sottolineare che tali metodi - che si fondano sul principio della valutazione analitica dei singoli elementi che compongono l'attivo ed il passivo dello Stato Patrimoniale di un'azienda - possono essere di tipo "semplice" (laddove all'attivo vengono valutati unicamente i beni materiali oltre ai crediti ed alla liquidità) e di tipo "complesso" (laddove, al contrario, si provvede alla valutazione, in aggiunta alle poste individuate dal metodo "semplice", anche di alcuni beni immateriali).

Nel caso di specie si è imposta la necessità di procedere ad una valutazione delle testate di proprietà del gruppo al fine di considerare il valore intangibile che esse esprimono.

Metodi reddituali

I metodi reddituali ravvisano nella capacità reddituale l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. Tali metodi trovano spesso applicazione nelle aziende commerciali e di servizi, o qualora gli aspetti reddituali siano prevalenti rispetto a quelli patrimoniali.

Metodi finanziari

I metodi finanziari, nella loro applicazione teorica, si basano sul presupposto che il valore di un'azienda sia rappresentato dalla somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare nel futuro. Tali metodi trovano spesso applicazione in quei casi in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio-lungo termine esaustive, complete ed affidabili.

Metodi di Borsa

I metodi di Borsa consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari a quello attribuito dal mercato borsistico, a prescindere dagli effettivi valori patrimoniali e reddituali. Tali metodi possono essere utilizzati anche per la valutazione di azienda con titoli non quotati, ma che abbiano caratteristiche assimilabili ad aziende quotate.

Metodi empirici

I metodi empirici si basano su grandezze che mutano di caso in caso (appunto grandezze empiriche) e che, per l'industria, possono individuarsi nel fatturato e nel numero di unità produttive e, per le banche, nella raccolta o nel numero degli sportelli.

Metodi misti

I metodi misti considerano la dimensione e la struttura del patrimonio dell'azienda la redditività media attesa; tengono inoltre conto sia del trend storico, sia di quello prospettico, e si prestano a minori interpretazioni soggettive, in quanto si basano su dati verificabili ed obiettivi.

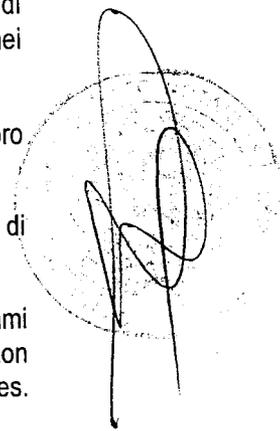
4.3. SCELTA DEI METODI DI VALUTAZIONE

Le valutazioni effettuate sul Gruppo Gidemme hanno la peculiarità di dover assicurare il criterio di equità; debbono cioè ricercare il più possibile la salvaguardia di tutte le parti interessate. L'equità viene perseguita utilizzando criteri di stima omogenei ed adeguati alle caratteristiche del patrimonio oggetto di valutazione.

I principi fondamentali cui lo scrivente si è attenuto nello svolgimento del nostro lavoro sono, per quanto possibile, quelli espressi dalla più autorevole dottrina e dalla prassi.

In dottrina sono espressi i seguenti principi attinenti alle valutazioni in ipotesi di conferimento che giudichiamo applicabili al caso di specie:

- ◇ La verifica della omogeneità dei criteri di valutazione usati è implicita quando i rami d'azienda interessati all'operazione hanno caratteristiche simili. Essa può non essere possibile allorché le aziende presentino elementi di differenziazione (ad es. operino in settori diversi);
- ◇ Gli esperti dovrebbero adottare il medesimo atteggiamento riguardo alle scelte di fondo, in particolare con riferimento al trattamento dell'incertezza;

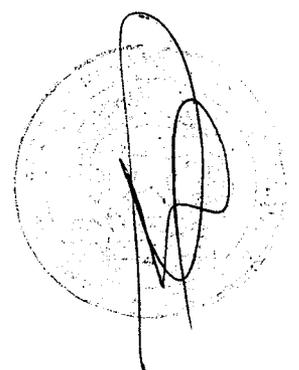
A circular stamp with a signature inside. The signature is written in black ink and appears to be 'G. Gidemme'. The stamp is slightly faded and partially overlaps the text.A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. It appears to be 'G. Gidemme'.

In relazione alla prospettata operazione con contestuale aumento del capitale della società conferitaria, si è scelto di adottare ai fini della determinazione del numero di azioni di nuova emissione da attribuire alla società conferente le seguenti metodologie principali:

- il metodo patrimoniale rettificato o complesso;
- il metodo UDCF applicato ai valori pro-forma contenuti nel piano di sviluppo 2004-2009 già descritto nelle pagine che precedono.

In rapporto ai metodi di valutazione adottati, si osserva che:

- sono comunemente accettati ed utilizzati, sia in ambito nazionale che internazionale;
- data la complessità della struttura del gruppo oggetto di valutazione, l'utilizzo di più metodi consente di allargare la visione rispetto ad un processo di valutazione basato esclusivamente su un solo metodo e di sottoporre a verifica con più metodologie i risultati ottenuti.

A circular stamp, likely a company seal, with a signature written over it in black ink. The signature is stylized and appears to be 'P. P.' or similar.A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. It is highly stylized and appears to be 'P. P.' or similar.

5. METODO PATRIMONIALE RETTIFICATO O COMPLESSO

Come accennato nel precedente paragrafo 4, è stato utilizzato il metodo patrimoniale complesso con rettifiche rispetto alle consistenze patrimoniali per le voci:

- ◇ delle immobilizzazioni materiali ed in particolare degli immobili;
- ◇ delle immobilizzazioni immateriali con particolare riferimento alle "testate".

La situazione patrimoniale consolidata è riportata nel seguente prospetto:

Gruppo GDM		PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	
STATO PATRIMONIALE		30/06/2004	
ATTIVO		A) PATRIMONIO NETTO:	
A) CREDITI V/ SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		0	
B) IMMOBILIZZAZIONI		0	
I - Immobilizzazioni immateriali:		0	
1) Costi di impianto e di ampliamento	12.546	II Riserva da soprapprezzo delle azioni	108.392
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	8.349	III Riserve di rivalutazione	0
3) Dir. di brevetto indu. e dir. di utiliz. opere dell'ingegn.	124.035	IV Riserva legale	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.045.030	V Riserva per azioni proprie in portafoglio	0
5) Avviamento	0	VI Riserve statutarie	0
5 bis) Differenza di consolidamento	91.410	Totale	160.392
6) Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	VII Altre Riserve: riserva straordinaria	0
7) Altre	18.467	VII Altre Riserve: Riserva consolidata	(98.836)
Totale	1.299.837	VII Altre Riserve: Riserva di consolidamento	77.119
II - Immobilizzazioni materiali:	0	VII Altre Riserve: art. 55 editoria	0
1) Terreni e fabbricati	1.916.453	VII Altre Riserve:	0
2) Impianti e macchinari	181.470	Totale	(21.717)
3) Attrezzature industriali e commerciali	25.346	VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0
4) Altri beni	264.885	IX Utile (perdita) dell'esercizio	18.926
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	Totale patrimonio netto per il gruppo	157.601
Totale	2.388.154	Patrimonio Netto di terzi	613.273
III - Immobilizzazioni finanziarie:	0	Totale patrimonio netto	770.875
1) Partecipazioni in:	0	B) FONDI PER RISCHI E ONERI:	0
a) imprese controllate	0	1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0
b) imprese collegate	40.000	2) Per imposte	101.886
c) altre imprese	50.174	3) Altri	739
Totale	90.174	Totale	102.625
2) Crediti verso:	0	C) TRATT. TO DI FINE RAPP. DI LAV. SUBORD.	630.511
a1) imprese controllate a breve	0	D) DEBITI:	0
b1) imprese collegate a breve	0	1) Obbligazioni a breve	0
c1) imprese controllanti a breve	0	1a) Obbligazioni a m/l termine	0
d1) altri a breve	0	2) Obbligazioni conv. a breve	0
d2) altri a m/l termine	32.266	2a) Obbligazioni a m/l termine	0
Totale	32.266	3a) Debiti verso banche a breve	2.025.218
3) Altri titoli	0	3b) Debiti verso banche a m/l termine	535.807
4) Azioni proprie (Indicazione anche del valore nominale)	0	4a1) Debiti verso altri finanziatori a breve	1.694.199
Totale	122.441	4a2) Debiti verso altri finanziatori a m/l termine	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.810.431	5a) Acconti a breve	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE	0	5b) Acconti a m/l termine	0
I - Rimanenze:	0	6a) Debiti verso fornitori a breve	1.864.569
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	6b) Debiti verso fornitori a m/l termine	267.895
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	7a) Debiti rappresentati da titoli di credito a breve	0
3) Lavori in corso su ordinazione	215.807	7b) Debiti rappresentati da titoli a m/l termine	0
4) Prodotti finiti e merci	0	8a) Debiti verso imprese controllate a breve	0
5) Acconti	215.807	8b) Debiti verso imprese controllate a m/l termine	0
Totale	215.807	9a) Debiti verso imprese collegate a breve	0
II - Crediti	4.932.395	9b) Debiti verso imprese collegate a m/l termine	0
1a) verso clienti a breve	0	10a) Debiti verso controllanti a breve	0
2a) verso imprese controllate a breve	0	10b) Debiti verso controllanti a m/l termine	0
3a) verso imprese collegate a breve	0	11a) Debiti tributari a breve	462.461
4a) verso imprese controllanti a breve	0	11b) Debiti tributari a m/l termine	741
5a) verso altri a breve	241.388	12a) Debiti v/ist. di prev. e di sicur. soc. a breve term.	86.735
Totale	5.173.783	12b) Deb. v/ist. di prev. e di sicur. soc. a m/l termine	22.068
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobiliz.	0	13a) Altri debiti a breve	544.359
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	13b) Altri debiti a m/l termine	61.975
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	Totale	7.566.028
3) Altre partecipazioni	0	E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI	651.366
4) Azioni proprie con indic. ne anche del val. nom. com.	0	TOTALE PASSIVO	8.950.530
5) Altri titoli	0	TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	9.721.404
IV - Disponibilità liquide:	269.052		
1) Depositi bancari e postali	4.814		
2) Assegni	7.041		
3) Danaro e valori in cassa	280.907		
Totale	5.670.497		
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	240.474		
D) RATEI E RISCOINTI	9.721.402		
TOTALE ATTIVO	9.721.402		



[Handwritten signature]



Detta situazione è stata oggetto di revisione da parte della società incaricata e l'analisi dei singoli valori contabili non porta a rilevare esigenze di rettifica rilevanti ad eccezione delle fattispecie di seguito riportate.

(a) Accertamento delle eventuali differenze fra il valore corrente e il valore contabile delle attività e delle passività patrimoniali opportunamente riclassificate;

L'accertamento delle eventuali differenze tra valore corrente alla data del 30 giugno 2004 e valore contabile alla medesima data ha comportato l'analisi di ogni singola posta contabile, opportunamente riclassificata, analisi che viene di seguito riassunta:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMMOBILI

Il valore degli immobili presenti nello stato patrimoniale consolidato del gruppo Gidemme Stampa è pari Euro 1.916.453. Tale posta contabile è comprensiva di un immobile in Leasing (sito a Lecco come indicato nella successiva tabella) riclassificato secondo i criteri IAS 17. Non sono compresi nel valore contabile indicato poiché non riclassificati due box anch'essi in Leasing. Per questi ultimi, vista la scarsa significatività del valore, non si è proceduto ad una specifica valutazione. Per completezza di informazione si indicano comunque il valore di perizia e quello iscritto nelle schede extracontabili della Società Editrice Lecchese come valore del bene.

Rispetto alle consistenze contabili è stato dato incarico, direttamente dal management della società, ad un perito perché procedesse alla determinazione del valore di mercato degli immobili strumentali e non strumentali allo svolgimento della attività.

In particolare, il perito, nei documenti prodotti ed allegati alla presente perizia, è giunto alla determinazione dei seguenti valori di riferimento:

Descrizione del bene	Valore contabile netto al 30.06.04	Valore di perizia al 30.06.04	Differenziale di valore
Palazzina Uffici sito a RHO, Via Castelli Fiorenza, n 34 - Zona centrale. Proprietà Gidemme Stampa S.r.l.	€ 569.418,60	€ 662.000,00	€ 92.581,40
Appartamento sito in RHO, Largo Kennedy, n 1 - piano settimo. Proprietà Gidemme Stampa S.r.l.	€ 345.602,71	€ 405.000,00	€ 59.397,29
Ufficio sito in Merate, Via Cerri n 135. Proprietà (escluso box in leasing) Promotion Merate S.r.l.	€ 302.790,40	€ 551.174,00	€ 248.383,60
Appartamento sito in Merate, Via Baulini, n 10 - Zona centrale. Proprietà Promozione Merate S.r.l.	€ 64.175,64	€ 237.500,00	€ 173.324,36
Ufficio sito a Lecco in via Aspromonte, n 52 - Immobile in Leasing	€ 634.465,81	€ 1.017.000,00	€ 382.534,19
Totale	€ 1.916.453,16	€ 2.872.674,00	€ 956.220,84
Box Via Cerri, n. 35 (in leasing)	€ 28.921,00	€ 30.000,00	n.a.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI: TESTATE EDITORIALI

La metodologia qui utilizzata si fonda sulla determinazione delle variabili interne alla azienda a cui successivamente applicare i moltiplicatori di mercato secondo la seguente formula:

$$V(t)=aF+b_1P_1+b_2P_2-cR$$

Dove:

V(t) valore della testata;

F fatturato medio annuo per la vendita dei giornali;

P₁ fatturato medio annuo per la pubblicità locale;

P₂ fatturato medio annuo per la pubblicità nazionale;

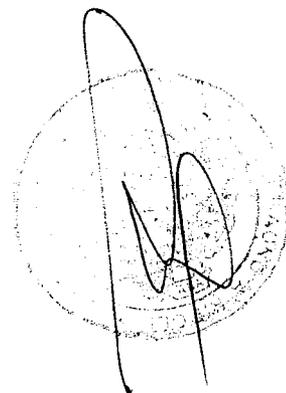
R livello medio di perdite operative (ove presenti).

a, b₁, b₂, c, sono i moltiplicatori individuati dalla prevalente dottrina.

In particolare per la quantificazione delle grandezze medie aziendali si è considerato la consistenza al 31.12.2002, 31.12.2003 e quella attesa 31.12.2004 (comprensiva quindi del secondo semestre previsionale) che sono di seguito riportate (valori in migliaia):

	2004	2003	2002	medio
F	4.520	4.620	4.567	4.569
P ₁	8,200	8.038	7.881	8.039
P ₂	0	0		0
R	0	0		0

Per quanto riguarda invece il valore dei moltiplicatori da considerare si è ritenuto di utilizzare, per prudenza, i livelli minimi assunti dalla dottrina. (GUATRI, Trattato di valutazione di aziende, EGEA 2001):



La applicazione dei moltiplicatori assunti ai valori medi aziendali delle poste contabili considerate conduce alla determinazione dei seguenti valori

	Risultato ottenuto	Valori contabili	moltiplicatori
+ aF	4.569,00	4.569,00	1
+ b ₁ P ₁	16.079,33	8.039,67	2
+ b ₂ P ₂	-	-	1
- cR	-	-	3
V(t)	20.648,33		

Si evince quindi che il valore lordo attribuibile alle testate è pari a (valori in migliaia) **20.648,33**

Dal momento che le consistenze riferibili al valore delle testate nel bilancio consolidato Gidemme al 30 giugno 2004 è pari a Euro 1.172,53 la rettifica di valore risulta essere pari a (valori in migliaia):

Euro 19.475,80.

(b) Calcolo della fiscalità figurativa sulle eventuali differenze accertate

Le plusvalenze sui valori patrimoniali che sono emerse dalle analisi finora svolte determinano la necessità di prevedere e quantificare il carico fiscale insorgente al momento della loro eventuale manifestazione contabile.

Nel considerare il carico fiscale latente, è necessario precisare che, nella comune prassi professionale e secondo le indicazioni fornite dalla più autorevole dottrina¹, le aliquote fiscali in vigore per ciascun bene vengono ridotte per tenere conto di una pluralità di fattori.

La dismissione del patrimonio immobilizzato, infatti, si realizza solitamente nel lungo periodo, durante il quale possono essere consentite numerose possibili riduzioni al potenziale carico fiscale derivante da plusvalenze e, comunque, anche il solo effetto finanziario del tempo riduce il valore attuale del prelievo fiscale. Nonostante sia pacificamente superata in dottrina² la tesi dell'esclusione degli oneri fiscali potenziali ed accolta quella di una tassazione ridotta rimane tuttavia il problema della dimensione di tale riduzione. Nella situazione di cui trattasi, la possibilità di una vendita dei singoli beni facenti parte del patrimonio non pare essere realizzabile entro tempi brevi.

¹ Si veda in proposito Guatri L, La valutazione delle aziende, EGEEA, Milano, 1991

² Si veda in proposito Guatri L, La valutazione delle aziende, EGEEA, Milano, 1991



In base alle precedenti considerazioni, si ritiene congrua l'applicazione di una aliquota ridotta pari al 30% per la tassazione figurativa delle eventuali plusvalenze sugli immobili.

In conclusione, l'impatto fiscale figurativo complessivamente determinato in relazione alle valutazioni effettuate ammonta a (valori in migliaia):

Euro 6.129,61

Non pare possibile, in base ad un esame delle poste contabili presenti in bilancio, che altri beni possano esprimere delle plusvalenze che incidono sulla presente valutazione.

Dopo aver valutato i singoli beni facenti parte del patrimonio del Gruppo GDM il sottoscritto può procedere alla determinazione del patrimonio netto rettificato e quindi del valore del capitale economico del Gruppo alla data di riferimento della perizia.

(c) Calcolo del patrimonio netto rettificato

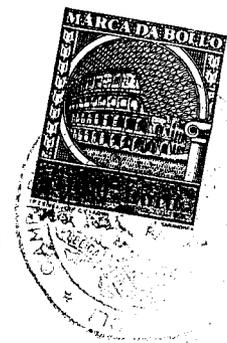
Sulla base delle rettifiche sopra illustrate e delle indicazioni fornite nell'ambito del calcolo della fiscalità figurativa su tali rettifiche, il patrimonio netto rettificato della Società è determinato come segue:

Determinazione del Patrimonio Netto Rettificato al 30 giugno 2004			
Importi in migliaia			
w	Patrimonio netto contabile consolidato		€ 770,87
a	Immobili		€ 956,22
b	Valore delle testate		€ 19.475,80
a+b	Rettifiche lorde		€ 20.432,02
c	Effetto della fiscalità	30%	€ 6.129,61
a+b-c	Rettifiche nette		€ 14.302,42
W=w+a+b-c	Patrimonio netto rettificato		€ 15.073,29



Il valore corrente del patrimonio del gruppo Gidiemme con riferimento alla data del 30 giugno 2004 è pari a (valori in Migliaia):

Euro 15.073,29



6. METODO FINANZIARIO DELL'UNLEVERED DISCOUNTED CASH FLOW

Il metodo dell'*Unlevered Discounted Cash Flow* (di seguito definito il "metodo dell'UDCF"), viene utilizzato quale metodo secondario rispetto a quello patrimoniale rettificato esposto in precedenza.

La formulazione proposta dalla dottrina e utilizzata dalla prassi professionale prevalente, si basa sul presupposto che il valore del capitale economico della società ad una certa data (la data di riferimento) sia rappresentato dalla somma algebrica dei seguenti elementi:

- ◇ Valore "operativo", pari al valore attuale dei flussi di cassa prodotti dalla gestione operativa della società.

In teoria, il valore "operativo" potrebbe essere determinato sommando il valore attuale dei flussi di cassa prodotti dalla gestione operativa, dalla data di riferimento della valutazione alla data di estinzione della società. Ciò viene normalmente effettuato sommando i seguenti valori:

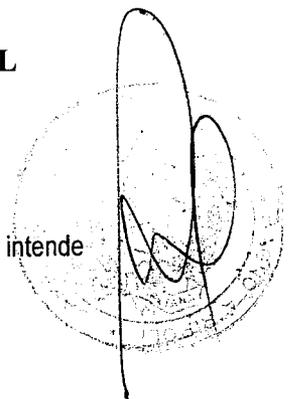
- Valore attuale dei flussi di cassa prodotti dalla gestione operativa della società in un arco di tempo definito (periodo di proiezione esplicita),
 - Valore attuale delle attività operative della società al termine del periodo di proiezione esplicita (valore residuo);
- ◇ Valore delle attività accessorie non strategiche o strumentali alla data di riferimento;
 - ◇ Consistenza dei debiti onerosi alla data di riferimento.

Con l'adozione del metodo dell'*Unlevered Discounted Cash Flow*, il valore del capitale economico della società viene determinato sulla base della seguente formula:

$$W = \left[\sum_{t=1}^n F_{(t)} \cdot (1 + WACC)^{-t} + F_{(n)} \cdot (1 + WACC)^{-n} \right] + SA - L$$

dove:

- W Valore corrente teorico del capitale economico della società che si intende valutare;
- V_o Valore "operativo" del capitale strumentale investito nella società;



- $F_{(t)}$ Flussi finanziari "unlevered" per ciascuno degli n anni considerati nel periodo di proiezione esplicita;
- $F_{(n)}$ Valore residuo della sola attività operativa del complesso aziendale alla fine dell'ultimo periodo di previsione esplicita;
- WACC Costo medio ponderato del capitale investito;
- SA Valore attribuito ai beni non strumentali ("surplus assets");
- L Consistenza dei debiti onerosi alla data di riferimento.

Di seguito viene definito il processo di determinazione delle principali grandezze sopra individuate.

6.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL GRUPPO GIDIEMME STAMPA

GENERALITÀ E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO UDCF

Le scelte strategiche di riorganizzazione delle attività nel settore editoria e media sono attuate anche mediante l'operazione di conferimento oggetto della presente perizia. Tale operazione induce una serie di attività che modificheranno e razionalizzeranno l'attuale struttura operativa della Gidiemme.

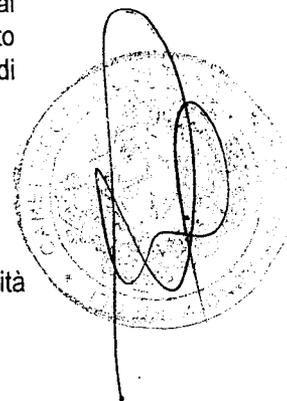
In considerazione di quanto sopra, ai fini della presente valutazione si è ritenuto opportuno adottare, quale metodo secondario, il metodo finanziario dell'*unlevered discounted cash flow* (di seguito definito anche "metodo dell'UDCF"), che sembra consentire, come nel metodo patrimoniale utilizzato in precedenza, l'adeguata valorizzazione degli aspetti caratterizzanti l'operazione.

Il metodo dell'UDCF, infatti, correla il valore del capitale economico di un'azienda alla capacità di produrre flussi di cassa per la remunerazione dei terzi finanziatori e degli azionisti, nonché al valore del debito dell'azienda alla data di riferimento della valutazione.

Al fine di verificare i risultati ottenuti con il metodo di valutazione principale, si è quindi utilizzato, quale metodo di controllo, quello finanziario. Questa scelta è motivata dal fatto che, come già detto, l'utilizzo di più metodi consente di ampliare la visione rispetto ad un processo di valutazione basato esclusivamente su un solo metodo e di conseguenza di ridurre l'incidenza dei limiti propri di ciascuno di questi.

6.2. VERIFICHE DEL VALORE ATTRIBUITO E ANALISI DI SENSIBILITÀ SVOLTE

Di seguito si fornisce un dettaglio dei metodi utilizzati e delle analisi di sensibilità effettuate per ciascuno di essi.



6.2.1 Metodo dei Flussi di cassa attualizzati ("UDCF"):

Nel metodo dell'UDCF, i flussi finanziari per il periodo di proiezione esplicita da attualizzare sono quelli *unlevered*, ossia i flussi annui di cassa resi disponibili dalla sola attività operativa dell'azienda, al lordo di tutte le componenti finanziarie quali, ad esempio, accensioni e rimborsi di finanziamenti, oneri finanziari, aumenti o rimborsi di capitale e dividendi.

Il flussi di cassa *unlevered* sono determinati nel modo seguente:

UNLEVERED FREE CASH FLOWS EUR migliaia	2004 II° sem.	2005	2006	2007	2008	2009
Reddito Operativo (EBIT)	387	1.206	1.168	1.246	1.361	1.448
- Imposte	- 207	- 557	- 559	- 593	- 641	- 679
Reddito Operativo al netto dell'effetto fiscale (NOPLAT)	180	648	609	653	720	769
+ Ammortamenti e Accantonamenti	296	578	486	475	429	413
+/- Flusso di cassa gestione investimenti, circolante e altre variazioni	- 27	1.193	12	22	23	24
UNLEVERED FREE CASH FLOWS	449	33	1.108	1.150	1.172	1.207

Si è proceduto a determinare il Valore Residuo (relativo ai flussi di cassa oltre il periodo di previsione esplicita) utilizzando il metodo del valore corrispondente alla capitalizzazione illimitata del NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes) dell'ultimo anno di previsione esplicita (Perpetuity method). Secondo quanto suggerito da autorevole dottrina (L. Guatri, *Trattato sulla valutazione delle aziende*, EGEA, 1998).

A tale fine, si è dovuto utilizzare un tasso di crescita *g*.

Secondo quanto indicato dalla citata dottrina, si deve assumere quello che ragionevolmente può essere mantenuto dall'impresa a tempo indefinito, in considerazione dello stato di maturità del settore; su orizzonti lunghi è comunque praticamente impossibile sostenere una crescita eccedente quella dell'economia nel suo complesso. Peraltro, secondo alcuni autori (T. Copeland, T. Koller, J. Murrin, *Valuation, Measuring and Managing the Value of Companies*, John Wiley & Sons, 1990) l'utilizzo di un fattore di crescita *g* positivo è espressione della cosiddetta formula "aggressiva" per il calcolo del valore residuo. Tenuto conto di quanto precede, ai fini della presente valutazione si è ritenuto opportuno fare riferimento, nella determinazione del fattore *g*, alla prima impostazione, assumendo un valore pari a 1,5%.

Nella determinazione del costo medio ponderato del capitale (WACC), si è tenuto conto del beta e del rapporto Debt/Equity di settore, facendo riferimento a società comparabili operanti nel settore specifico dell'editoria locale su base dati Factiva (allegato 2). Il beta preso in considerazione è il beta levered (BI).



Nel caso specie, tali parametri assumono i seguenti valori:

- Risk free = 4,58 % (Rendimento nominale dei Titoli di Stato decennali: Fonte Sole 24 Ore del 5 giugno 2004);
- Market premium (rm - rf) = 4%;
- $\beta_u = 0,61$ (β delle comparabili - fonte: Factiva);
- $\beta_I = 0,94$ (valore ottenuto con D/E medio di settore - Fonte: Factiva);
- D/E = 0,795 (valore medio di settore);
- $i_d = 3\%$ (costo medio dell'indebitamento al netto dell'aliquota I.I.DD.);

Sulla scorta di quanto precede, il costo medio ponderato del capitale investito medio (WACC), da utilizzarsi ai fini dell'attualizzazione dei flussi finanziari unlevered per il periodo di proiezione esplicita e del valore residuo, è stato determinato in misura pari al 6%.

Sulla base delle grandezze individuate nelle precedenti sezioni, il valore del Gruppo GDM pari alla somma del valore attuale dei flussi finanziari unlevered generati dall'azienda nel periodo di proiezione esplicita e del valore residuo attualizzati ad un tasso pari al costo medio ponderato del capitale, al netto della posizione finanziaria netta e considerando il valore delle attività non strumentali, è pertanto calcolato come segue:

WACC	UDCF 2004-2009	TV = rendita illimitata del NOPLAT dell'ultimo anno di previsione esplicita			PFN	SA	Valore del Capitale Economico		
		1,0%	1,5%	2,0%					
5,5%	4.213	12.909	14.600	16.776	4.329	642,5	13.435	15.126	17.302
6,0%	4.142	11.316	12.640	14.295	4.329	642,5	11.771	13.095	14.750
6,5%	4.073	10.022	11.082	12.377	4.329	642,5	10.408	11.488	12.763

Il valore che si assume come riferimento con il metodo secondario dell'UDCF è pertanto pari a (valori in migliaia):

Euro 13.095

5.2.1.2. Analisi di sensibilità

Dopo aver determinato il valore del gruppo come descritto in precedenza, si è proceduto alle seguenti analisi di sensibilità:

- Analisi di sensibilità basata su variazioni delle componenti del WACC (complessivamente sono state effettuate simulazioni con un range di valori compreso tra 5,5% e 6,5%);
- Analisi di sensibilità basata sulla variazione del tasso di crescita g (sono state effettuate simulazioni con tasso di crescita compreso tra 1 e 2%).

Le analisi effettuate hanno confermato i valori determinati con i parametri prescelti.



7. CONCLUSIONI

7.1. VALORE DELLA PARTECIPAZIONE OGGETTO DI CONFERIMENTO

Con riferimento alla natura ed alla finalità dell'incarico enunciate nella sezione 1, sulla base della documentazione di riferimento ivi riportata e dei criteri metodologici illustrati nel paragrafo 4, il sottoscritto ha proceduto, nelle sezioni 5 e 6, alla determinazione del valore corrente teorico (**W**) del capitale economico del Gruppo Gidiemme.

Più precisamente il valore ottenuto con l'utilizzo del metodo patrimoniale rettificato o complesso è pari a euro/migliaia **15.073**; il valore ottenuto in applicazione del metodo finanziario dell'UDCF è pari a euro/migliaia **13.095**.

Tutto ciò premesso, è opinione dello scrivente che il valore corrente teorico del Gruppo Gidiemme, come dettagliatamente descritto nella presente relazione, sia pari a :

Euro/migliaia 14.083

Pertanto, il valore del 43% della Gidiemme stampa s.r.l. è pari a:

Euro/migliaia 6.056

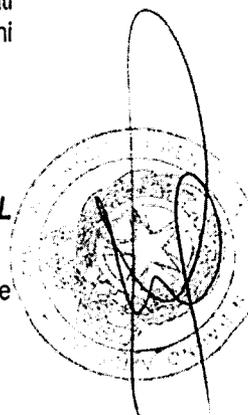
Si sottolinea che il valore individuato, in virtù delle citate esigenze cautelative imposte dalla natura dell'incarico ricevuto, deve essere interpretato e utilizzato solo per le finalità da questo previste.

Inoltre, si rileva che il valore corrente teorico determinato, se ed in quanto basato su dati di natura previsionale, dipende dall'effettivo realizzarsi delle ipotesi e delle assunzioni utilizzate per la redazione dei piani futuri.

7.2. ATTESTAZIONE RILASCIATA AI SENSI DELL'ART. 2343 DEL CODICE CIVILE

I soci della Gidiemme Stampa S.r.l. intendono conferire la totalità delle quote rappresentanti il capitale sociale in loro possesso alla D Mail Group S.p.A.

Il suddetto conferimento sarà effettuato dai soci rappresentanti il 43% del capitale sociale della Gidiemme Stampa S.r.l., ovvero Giancarlo Ferrario, Angelo Baiguini, Gianluigi Viganò e la società Smalg S.p.A.

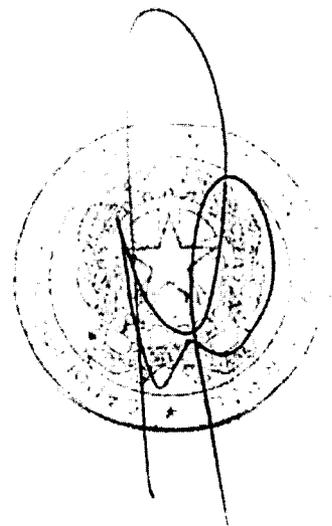


Ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile, si attesta che il valore del 43% del capitale della Gidiemme Stampa S.r.l. come dettagliatamente descritto nella presente relazione è almeno pari al valore nominale delle azioni di nuova emissione della Dmail Group s.p.a aumentate del sovrapprezzo.

In fede

Firenze, 4 Dicembre 2004

Filippo Niccoli

=====

ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

=====

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquattro e questo giorno quattro del
mese di dicembre

4 dicembre 2004

in Bagno a Ripoli, Via R. Pizzi n. 42 nel mio studio.

Innanzitutto me Dott. RICCARDO CAMBI Notaio in Bagno a
Ripoli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti
Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato

E' comparso

- Rag. Niccoli Filippo nato a Firenze il 14 settembre
1970, domiciliato in Firenze, Va Fra' Bartolommeo n.
16, commercialista, codice fiscale NCC FPP 70P14
D612A della cui identita' personale sono certo, il
quale mi presenta la suestesa perizia di stima chie-
dendo di asseverarla mediante giuramento.

Io Notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente
il quale presta giuramento ripetendo la seguente for-
mula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'inca-
rico a me affidato e di non aver avuto altro scopo
che quello di far conoscere al giudice la verita'."

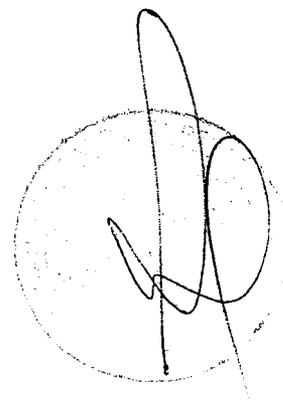
Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione scritto su un foglio per facciate una per intero e parte della presente che ho letto al comparente il quale l'approva e con me lo sottoscrive.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Notaio

A circular notary seal with a double-line border. The text inside the seal is partially obscured by the handwritten signature "Notaio". The seal likely contains the name of the notary and the jurisdiction.

ALLEGATO I

NOMINA DEL PERITO DA PARTE DELL'ILL.MO PRESIDENTE
DEL TRIBUNALE DI FIRENZE

A circular stamp containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be the name of the President of the Court.A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. It is written in a cursive style.

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI FIRENZE



Letto il ricorso che precede;

Visti gli art. 2343 e 2498 C.C.;

designa

avv. Filippo Miccali
Via del Buonconsiglio, 16 Fi

quale esperto per la compilazione di una relazione giurata di stima del patrimonio conferendo, contenente la descrizione dei beni, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione seguiti.

Firenze, li - 2 OTT 2004

IL PRESIDENTE

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
ANTONIO MACI

TRIBUNALE CIVILE
E PENALE DI FIRENZE
- 5 OTT. 2004
DEPOSITO IN
CANCELLERIA

IL CANCELLIERE CI
D.



ALLEGATO II

PERIZIE GIURATE DI STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI



- 1) Perizie estinctorie beni immobili:
 - Unità in Merate, Via Cerrini n° 131
 - Unità in Merate, Via Barbiere n° 10
- 2) Perizie estinctorie beni immobili:
 - Unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Le Piante di Merate".
- 3) Perizie estinctorie beni immobili siti in loco:
 - Unità situate nel complesso denominato "Porto Vecchio - Porto Paravaggi".
- 4) Perizie estinctorie beni immobili sito in Rho (MI) Largo Kennedy, 11
- 5) Perizie estinctorie beni immobili sito in Rho Via Paolo Focarelli, 34

[Handwritten signature]



*PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILIARI
SITI IN COMUNE DI MERATE - LC -*

OGGETTO DELLA PERIZIA.

La perizia estimativa è relativa alle due seguenti porzioni immobiliari che in seguito saranno distinte come *FABB.1* e *FABB.2* e che sono entrambe site in Comune di Merate (LC):

- *FABB.1* – Unità terziaria disposta su un piano terra ed un sottostante piano interrato con annesse due autorimesse sempre interrate site in Via Cerri al n°135;
- *FABB.2* - Unità terziaria sita in Via C.Baslini n°10 disposta su un unico piano primo.

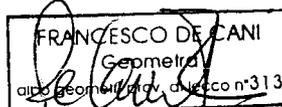
PROPRIETA'.

Dalla documentazione fornita dalla stessa proprietà, i beni risultano attualmente intestati alla Società “PROMOTION MERATE S.r.l.” con sede in Merate in Via De Gasperi al n°135 C.F.-P.Iva 09288820153.

PROVENIENZA.

Sempre dalla documentazione fornita dalla stessa proprietà, i beni risultano pervenuti in forza dei seguenti atti di compravendita:

- *FABB.1* - Unità in Merate in Via Cerri al n°135 con atto di acquisto Dott. Franco PANZERI di Merate del 28.12.95 rep.105258-18657 registrato a Merate il 15.2.96 n°93 s.2V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco il 19.1.96 ai nn°844-689.
- *FABB.2* - Unità in Merate in Via C.Baslini n°10 atto di acquisto Dott. Modesto BOSISIO di Merate del 28.12.1990 rep.123117-37729 reg. Merate il 16.1.91 n°135 s.2V .



INCARICO.

L'incarico professionale per la stesura della presente perizia estimativa (giudizio di stima) è stato affidato allo scrivente Geometra DE CANI Francesco con Studio in Rovagnate (LC) in Via Marco Brusadelli n.39, C.F. DCNFNC60E17E507C, iscritto all'Albo dei Geometri di Lecco al n.313, dal legale rappresentante della stessa società proprietaria "PROMOTION MERATE S.r.l."

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, risultano situate in Comune di Merate, in Provincia di Lecco.

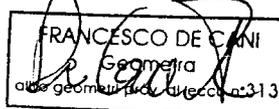
Il Comune di Merate risulta essere un centro di buone dimensioni rispetto ai comuni limitrofi, con circa 15.000 abitanti, dotato pertanto di tutti i servizi di primaria necessità quali ufficio postale, chiesa parrocchiale, istituti di credito, uffici finanziari, scuole inferiori e superiori, centri commerciali con negozi di vario genere, ospedale ecc.

La porzione di fabbricato di Via Cerri (fabb.1) risulta dislocata nella immediata periferia del centro storico, vicinissima all'ospedale ed inserita in un complesso terziario recentemente edificato denominato "LE PIAZZE DI MERATE", mentre quella di Via C. Baslini (fabb.2), inserita anch'essa in un centro di recente ristrutturazione denominato "LA TAVERNA", risulta essere dislocata nel centro del paese, all'interno di una zona recentemente riqualificata dal Comune ed a traffico limitato, pertanto di pregio.

Il contesto nel quale sono inserite le due porzioni di fabbricato, risulta essere pertanto ottimale e favorevole soprattutto alla loro destinazione terziaria.

DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni oggetto di stima, distinti in due porzioni di fabbricato ubicati entrambi nello stesso Comune di Merate ma dislocati in due posizioni diverse e ben distinte all'interno del Comune, risultano ogni una avere le seguenti e differenti caratteristiche:



2

- *FABB.1* – composto da un ampio locale posto al piano terra, facilmente accessibile da Via Cerri e destinato ad ufficio, con un locale magazzino interrato e collegato da una scala interna e due autorimesse, il tutto attualmente occupato dalla stessa società proprietaria. I locali risultano essere liberi da divisori fissi, con ambienti ricavati mediante divisioni con arredi o cartongessi. Le finiture risultano quelle tipiche per fabbricati commerciali/terziari, con pavimento al piano terra del tipo galleggiante, pavimento del magazzino al piano interrato in ceramica monocottura, autorimesse con pavimento liscio di cemento, servizi posti al piano interrato con pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzati, impianto elettrico tradizionale (impianti che si presuppongono a norma della L.46/90 in quanto realizzati successivamente alla sua entrata in vigore), scala interna rivestita in granito, serramenti in alluminio. Il complesso edificato durante il corso degli anni '90 è composto da due fabbricati principali e risulta essere di qualità architettonica e con finiture di buon livello e risulta inoltre avere una buona dotazione di spazi quali aree a verde, cortili, camminamenti, in parte di pubblico uso ed in parte di uso condominiale, per i quali bisogna fare espresso riferimento all'atto di provenienza ed al regolamento di condominio. In tal senso bisogna fare riferimento anche per le quote millesimali di comproprietà di competenza e per i patti speciali.
- *FABB.2* – anch'esso composto da un ampio locale posto al piano primo, con accesso da Via C.Baslini o da Via Trento e destinato ad ufficio attualmente concesso in locazione ad una Assicurazione. Il locali risultano liberi da divisori fissi, con ambienti ricavati mediante divisioni con arredi o cartongessi. Le finiture risultano quelle tipiche per fabbricati commerciali/terziari, con pavimento in monocottura, servizi

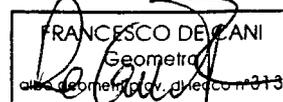
con pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma, impianto elettrico tradizionale, scala comune rivestita in granito, ascensore, serramenti in legno con doppi vetri e gelosie in legno laccate.

Il complesso, ristrutturato all'inizio degli anni '90, è composto da unità terziarie e residenziali e risulta essere di qualità architettonica tradizionale visto il contesto storico nel quale risulta inserito, le finiture sono di livello medio; risulta inoltre avere una modesta dotazione di spazi comuni quali cortile, camminamenti, in parte di uso pubblico ed in parte di uso condominiale, per i quali bisogna fare espresso riferimento all'atto di provenienza ed al regolamento di condominio. In tal senso bisogna fare riferimento anche per le quote millesimali di comproprietà di competenza e per i patto speciali.

DATI CATASTALI.

Le porzioni immobiliari, raggruppate e distinte in rapporto alla loro localizzazione sono identificate catastalmente come segue:

- *FABB.1* – in Merate a parte del complesso direzionale residenziale denominato “LE PIAZZE DI MERATE” compreso tra la Via Cerri e la Via De Gasperi, edificato sui mappali n°3673 e 3687 del Fg.4 di Nuovo Catasto Terreni che in forza di denuncia di cambiamento n°7246-74186 depositato al Catasto in data 4.8.95 e n°10368-91610 in data 13.10.95 hanno assunto la qualità di enti urbani, nel fabbricato “B” le seguenti porzioni immobiliari :
 1. unità commerciale posta al piano terra denunciata al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/64**-Via De Gasperi snc – P.T. – cat.C/1 cl.8 mq.70;
 2. magazzino posto al piano terra denunciato al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/65**-Via De Gasperi snc – P.T. – cat.C/2 cl.4 mq.121;



3. magazzino con annessi servizi posto al piano interrato denunciato al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/54**- Via De Gasperi snc – P.S1 – cat.C/2 cl.4 mq.205;
4. autorimessa adiacente al magazzino ma con accesso indipendente posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/28**-Via De Gasperi snc – P.S1 – cat.C/6 cl.3 mq.17;
5. autorimessa sempre adiacente al magazzino ma con accesso indipendente posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/29**-Via De Gasperi snc – P.S1 – cat.C/6 cl.3 mq.18

per i beni comuni e per i patti speciali si fa riferimento all'atto di provenienza con l'avvertenza che la scala interna di collegamento fra il piano interrato ed il piano terra risulta essere un bene non censibile comune solo alle unità immobiliari di cui ai sub.54 e 65 di proprietà.

- *FABB.2* - in Merate a parte del complesso direzionale residenziale denominato "LA TAVERNA" con accesso dalla Via C. Baslini al n°10 e dalla Via Trento n°35, edificato sui mappali n°803-187-184-185-186-762-204 Fg.11 di Catasto terreni che in forza di denuncia di cambiamento n°80680 depositato al Catasto in data 10.11.90 hanno assunto la qualità di enti urbani con il mapp.187, la seguente porzione immobiliare:

1. unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da un locale con servizi e disimpegno denunciata al NCEU in data 24.11.90 prot.158 identificata con il **mapp.187/14** Via Baslini n°10 / Via Trento 35 - P.1°- cat. A/10 – cl.1 – Vani 3 -.

per i beni comuni e per i patti speciali si fa riferimento all'atto di provenienza .

N.B. Per tutte le sopraesposte consistenze catastali sono stati utilizzate i dati risultanti dagli atti di provenienza.

FRANCESCO DE GIANI
Geometra
Ch. Geometri n. 313

DATI AMMINISTRATIVI.

- *FABB.1* – autorizzato in forza al Piano Esecutivo denominato “LE PIAZZE” convenzionato con il Comune di Merate in data 27.6.91 rep.125162 e in data 28.6.91 rep.125187-38393 Dott. BOSISIO Modesto di Merate, ed edificato poi con Concessione Edilizia n°5309 rilasciata in data 6.4.92 e successive varianti in data 20.4.95 ed in data 12.12.95 pari numero con lavori ultimati con dichiarazione depositata in data 27.12.95.
- *FABB.2* – edificato previa demolizione di preesistenti fabbricati, in forza della Concessione Edilizia n°4350 rilasciata dal Comune di Merate in data 18.1.89 e successive varianti rilasciate in data 23.1.90 e 27.11.90 pari numero con lavori ultimati con dichiarazione depositata in data 22.12.90.

N.B. Per tutti i sopraesposti dati amministrativi sono stati utilizzati sempre i dati risultanti dagli atti di provenienza.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di Merate risulta dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato definitivamente in data 8.5.98 con delibera di Giunta Regionale n.36048 pubblicata sul BURL del 3.6.98 n°22 e da una variante adottata in data 25.11.03 con delibera di Consiglio Comunale n.41.

Urbanisticamente i fabbricati nei quali sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia di stima nel Piano regolatore Generale Vigente e nella Variante adottata e non ancora definitivamente approvata, risultano rispettivamente essere inseriti nelle seguenti zone edilizie:

- | | | |
|-------------------|--|---|
| • <i>FABB.1</i> – | <u>PRG VIGENTE</u>
Zona “SC4 aree per parcheggi Pubblici e di uso pubblico” | <u>VARIANTE ADOTTATA</u>
Zona “F4 servizi per gli usi non residenziali att.comm,die.,alb. e terz.” |
| • <i>FABB.2</i> - | <u>PRG VIGENTE</u>
Zona “A Centri storici e nuclei di antica formazione” | <u>VARIANTE ADOTTATA</u>
Zona “A1 a prevalente dest. residenziale di interes. storico – artistico – ambientale-” |

FRANCESCO DEZANI
Geometra
albo geometri prov. di Lecco n°313

N.B. la destinazione per attrezzature o parcheggi pubblici deriva dal fatto che sopra i locali dl piano terra sono stati realizzati i parcheggi appunto di uso pubblico relativi al P.E.

CRITERI DI STIMA.

Il criterio di valutazione adottato è quello dell'applicazione di un prezzo al metro quadrato di superficie lorda di pavimento per tutti i locali vista le loro condizioni, mentre per le parti accessorie quali balconi e cantina, detto prezzo verrà applicato ad una superficie virtuale, derivata dall'abbattimento della reale superficie lorda (abbattimento con coefficiente correttivo medio in uso per stime di beni immobili), per il box invece si applicherà un prezzo unitario a parte.

Pertanto le superfici ragguagliate, distinte per fabbricato risultano essere:

• *FABB.1-*

locali piano terra:	ufficio/magaz.	MQ.210,80 x 1,00	= MQ. 210,80
	vano scala	MQ. 27,07 x 0,50	= MQ. 13,54
locali piano interrato:	magazzino	MQ.207,40 x 0,40	= MQ. 82,96
	servizi	MQ. 16,74 x 0,50	= MQ. 8,37
	vano scala	MQ. 17,10 x 0,50	= MQ. 8,55
Sommano sup. commerciali FABB.1			=MQ. 324,22
	Box		= MQ. 17,53
	Box		= MQ. 17,53

• *FABB.2-*

locali piano primo:	ufficio/w.c.	MQ.125 x 1,00	= MQ. 125,00
Sommano sup. commerciali FABB.2			=MQ. 125,00

Nella definizione del prezzo unitario di applicazione si sono considerati le incidenze dei costi di costruzione rapportate alla posizione del fabbricato, delle spese di progettazione, dei costi delle opere di urbanizzazione, l'incidenza delle aree, la stato di conservazione dell'edificio, la sua localizzazione nell'ambito del territorio Comunale e la sua vicinanza ai servizi di primaria necessità ed ai servizi

commerciali, nonché alle infrastrutture pubbliche presenti.

Sono state inoltre attentamente tenute in considerazione le attuali condizioni del mercato immobiliare con particolare riferimento alla mercantilità del bene derivanti dalla sua posizione centrale o periferica e dal contesto nel quale è inserito.

STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI.

Dalle sopracitate considerazioni, ne consegue che alle unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, si può attribuire un prezzo unitario di applicazione pari a complessive:

- *FABB.1-* euro 1.700,00 (diconsi euro millesettecento/00) al metro quadrato per tutti i locali posti al piano terra ed interrato con le pertinenze debitamente ragguagliate, mentre per i box si applicherà un prezzo forfetario pari ad euro 15.000,00 (diconsi quindicimila/00) a box.
- *FABB.2-* euro 1.900,00 (diconsi euro millenovecento/00) al metro quadrato per tutti i locali posti al piano primo

Pertanto da tale valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata ottenuta mediante i suddetti indici correttivi, ne deriva il valore di stima complessivo:

- *FABB.1-* ufficio/magazz.MQ.324,22 x euro 1.700,00/MQ. = euro 551.174,00
Box a corpo = euro 15.000,00
Box a corpo = euro 15.000,00
SOMMANO FABB.1 = euro 581.174,00
- *FABB.2* – ufficio MQ.125,00 x euro 1.900,00/MQ. = euro 237.500,00
SOMMANO = euro 818.674,00

Pertanto il valore complessivo delle proprietà della Soc. "PROMOTION MERATE Srl" site in Merate in Via Cerri ed in Via C.Baslini risultano pari a complessive **euro 818.674,00** (diconsi euro ottocentodiciottomilaseicentostantaquattro/00) prezzo ritenuto congruo ai prezzi di mercato praticati nella zona

per immobili simili.

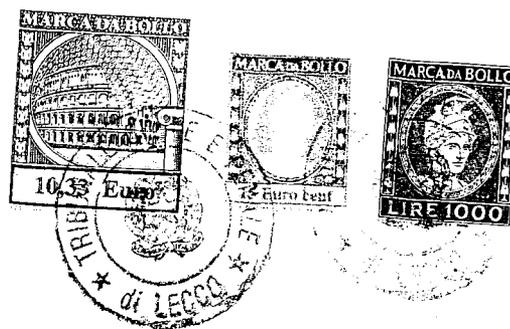
In Fede

Rovagnate, li 3.11.2004.

Allegati: Copia schede catastali

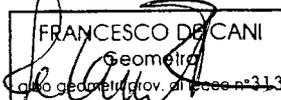
Copia estratti PRG

Copia fotografie immobili



Il Perito

(Geom. Francesco DE CANI)



Handwritten signature of Francesco De Cani.

9
Handwritten signature of Francesco De Cani.

*PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI MERATE - LC -*



OGGETTO DELLA PERIZIA.

La perizia estimativa è relativa a due autorimesse, entrambe site in Comune di Merate (LC), in Via Cerri al n°135.

PROPRIETA'.

Dalla documentazione fornita, i beni risultano attualmente intestati alla Società di Leasing DEUTSCHE BANK LEASING S.p.a. con sede in Milano in Via Trivulzio n°5 C.F./P.Iva 06422900156, e concessi in locazione finanziaria (leasing) immobiliare alla Società "PROMOTION MERATE S.r.l." con sede in Merate in Via De Gasperi al n°135 C.F.-P.Iva 09288820153.

PROVENIENZA.

Sempre dalla documentazione fornita, i beni risultano pervenuti in forza del seguente atto di compravendita:

- Atto di acquisto Dott. Corrado MINUSSI di Merate del 25.1.2001 rep.34975-2348 registrato a Merate il 5.2.01 n°126 s.IV (vedi copia allegata).

concesso poi in locazione finanziaria (leasing) immobiliare alla Società "PROMOTION MERATE S.r.l." con contratto stipulato in data 25.1.2001 per la durata di 96 mensilità.

INCARICO.

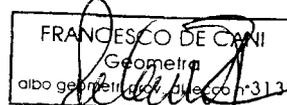
L'incarico professionale per la stesura della presente perizia estimativa (giudizio di stima) è stato affidato allo scrivente Geometra DE CANI Francesco con Studio in Rovagnate (LC) in Via Marco Brusadelli n.39, C.F. DCNFNC60E17E507C, iscritto all'Albo dei Geometri di Lecco al n.313, dal legale rappresentante della stessa società utilizzatrice "PROMOTION MERATE S.r.l."

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, risultano situate in Comune di Merate, in Provincia di Lecco.

Il Comune di Merate risulta essere un centro di buone dimensioni rispetto ai comuni limitrofi, con circa 15.000 abitanti, dotato pertanto di tutti i servizi di primaria necessità quali ufficio postale, chiesa parrocchiale, istituti di credito, uffici finanziari, scuole inferiori e superiori, centri commerciali con negozi di vario genere, ospedale ecc.

Le due autorimesse risultano dislocate in un complesso terziario recentemente edificato denominato



“LE PIAZZE DI MERATE” situato nella immediata periferia del centro storico del paese, vicinissimo all’ospedale.

Le due autorimesse risultano essere in adiacenza agli uffici già di proprietà della società utilizzatrice.

DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni oggetto di stima risultano essere due autorimesse poste al piano interrato ed hanno le seguenti caratteristiche:

pavimenti in cemento lisciato con spolvero di quarzo, portone basculante in lamiera zincata, muri in calcestruzzo e prismi a vista, solai in lastre prefabbricate tipo “predalles”.

Il complesso nel quale sono inserite è stato edificato durante il corso degli anni '90 e è composto da due fabbricati principali di qualità architettonica e con finiture di buon livello e risulta inoltre avere una buona dotazione di spazi quali aree a verde, cortili, camminamenti, in parte di pubblico uso ed in parte di uso condominiale, per i quali bisogna fare espresso riferimento all’atto di provenienza ed al regolamento di condominio.

In tal senso bisogna fare riferimento anche per le quote millesimali di comproprietà di competenza e per i patti speciali.

DATI CATASTALI.

Le porzioni immobiliari sono identificate catastalmente come segue:

- in Merate a parte del complesso direzionale residenziale denominato “LE PIAZZE DI MERATE” compreso tra le Vie Cerri e Via De Gasperi, edificato sui mappali n°3673 e 3687 Fg.4 di Catasto terreni che in forza di den. di cambiamento n°7246-74186 depositato al Catasto in data 4.8.95 e n°10368-91610 in data 13.10.95 hanno assunto la qualità di enti urbani, nel fabbricato “B” le seguenti porzioni immobiliari :

1. autorimessa posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/27**-Via De Gasperi snc – P.S1 – cat.C/6 cl.3 mq.13 (vedi copia scheda allegata);
2. autorimessa posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 13.10.95 prot.B00069/95 identificata con il **mapp.3673/30**-Via De Gasperi snc – P.S1 – cat.C/6 cl.3 mq.13 (vedi copia scheda allegata);

per i beni comuni e per i patti speciali si fa riferimento all’atto di provenienza.

N.B. Per tutte le sopraesposte consistenze catastali sono stati utilizzate i dati risultanti dagli atti di provenienza.

FRANCESCO DE CANI
Geometra
albo geometri provincia di Lecco n° 313



DATI AMMINISTRATIVI.

Tutto il complesso è stato autorizzato in forza al Piano Esecutivo denominato "LE PIAZZE" convenzionato con il Comune di Merate in data 27.6.91 rep.125162 e in data 28.6.91 rep.125187-38393 Dott. BOSISIO Modesto di Merate, ed edificato poi con Concessione Edilizia n°5309 rilasciata in data 6.4.92 e successive varianti in data 20.4.95 ed in data 12.12.95 pari numero con lavori ultimati con dichiarazione depositata in data 27.12.95.

N.B. Per tutti i sopraesposti dati amministrativi sono stati utilizzate sempre i dati risultanti dagli atti di provenienza.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di Merate risulta dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato definitivamente in data 8.5.98 con delibera di Giunta Regionale n.36048 pubblicata sul BURL del 3.6.98 n°22 e da una variante adottata in data 25.11.03 con delibera di Consiglio Comunale n.41. Urbanisticamente i fabbricati nei quali sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia di stima nel Piano regolatore Generale Vigente e nella Variante adottata e non ancora definitivamente approvata, risultano rispettivamente essere inseriti nelle seguenti zone edilizie:

- *TUTTO IL COMPLESSO*

PRG VIGENTE	VARIANTE ADOTTATA
- Zona "D3 insed.produttivi di Compl. e/o sost. e/o ristruttur. di tipo ind.art.comm.dir.magazz.	- Zona D4 a prevalente attività terziarie di completamento
- Zona "SC4 aree per parcheggi Pubblici e di uso pubblico"	- Zona "F4 servizi per gli usi non residenziali att.comm,die.,alb. e terz."

CRITERI DI STIMA.

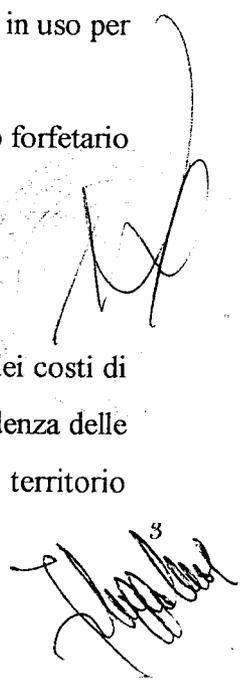
Il criterio di valutazione adottato è quello dell'applicazione di un prezzo che tenga conto della superficie lorda di pavimento per tutti i locali vista le loro condizioni, mentre per le eventuali parti accessorie verrà applicato un correttivo di abbattimento (coefficiente correttivo medio in uso per stime di beni immobili);

essendo le autorimesse in oggetto composte da un unico locale, si applicherà un prezzo forfetario a corpo.

- Box mapp.3673/27 = MQ. 14,00 circa
- Box mapp.3673/30 = MQ. 14,00 circa

Nella definizione del prezzo unitario di applicazione si sono considerati le incidenze dei costi di costruzione, delle spese di progettazione, dei costi delle opere di urbanizzazione, l'incidenza delle aree, lo stato di conservazione dell'edificio, la sua localizzazione nell'ambito del territorio

FRANCESCO DE CANI
Geometra
albo geometri n. 313



Comunale e la sua vicinanza ai servizi di primaria necessità ed ai servizi commerciali, nonché alle infrastrutture pubbliche presenti.

Sono state inoltre attentamente tenute in considerazione le attuali condizioni del mercato immobiliare con particolare riferimento alla mercantilità del bene derivanti dalla sua posizione centrale o periferica e dal contesto nel quale è inserito.

STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI.

Dalle sopracitate considerazioni, ne consegue che alle unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, si può attribuire un prezzo forfetario di applicazione pari a complessive euro 15.000,00 (diconsi quindicimila/00) ogni box.

- Box mapp.3673/27 a corpo = euro 15.000,00
 - Box mapp.3673/30 a corpo = euro 15.000,00
- SOMMANO =euro 30.000,00

Pertanto il valore complessivo delle proprietà della Società di Leasing DEUTSCHE BANK LEASING S.p.a. sita in Merate in Via Cerri risulta pari a complessive **euro 30.000,00** (diconsi euro trentamila/00) prezzo ritenuto congruo ai prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili.

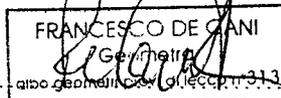
In Fede

Rovagnate, li 2.11.2004.

- Allegati: Copia schede catastali
Copia fotografie complesso
Copia estratti PRG
Copia atto di acquisto

Il Perito

(Geom. Francesco DE CANI)



4

*PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI
IMMOBILI SITI IN - LECCO -*



OGGETTO DELLA PERIZIA.

La perizia estimativa è relativa alle seguenti porzioni immobiliari situate in Comune di Lecco in Via Aspromonte al n°52:

- N°2 unità terziaria ad uso ufficio disposte al piano primo con accesso dalla Scala "A";
- n°2 unità ad uso cantina dislocate al piano interrato;
- n°2 unità ad uso autorimessa dislocate sempre al piano interrato.

PROPRIETA'.

Dalla documentazione fornita dalla stessa proprietà, i beni risultano attualmente intestati alla Società DEUTSCHE BANK LEASING S.p.a. con sede in Milano in Via Trivulzio al n°5 C.F./P.iva 06422900156, concessi con contratto di locazione finanziaria (leasing) immobiliare alla Società "EDITRICE LECCHESE S.r.l." con sede in Lecco in Via Aspromonte al n°52 C.F.-P.Iva 01230210138.

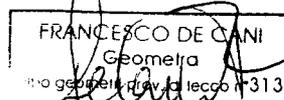
PROVENIENZA.

Sempre dalla documentazione fornita, i beni risultano pervenuti in forza del seguente atto di compravendita:

- atto di acquisto Dott. Corrado MINUSSI di Merate del 25.01.2001 rep.34973-2347 registrato a Merate il 5.2.01 n°128 s.IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 6.2.01 ai numeri 1837-14212 (vedi copia atto allegato).

INCARICO.

L'incarico professionale per la stesura della presente perizia estimativa (giudizio di stima) è stato affidato allo scrivente Geometra DE CANI Francesco con Studio in Rovagnate (LC) in Via Marco Brusadelli n.39, C.F. DCNFNC60E17E507C,



1

iscritto all'Albo dei Geometri di Lecco al n.313, dal legale rappresentante della stessa società utilizzatrice "EDITRICE LECCHESE S.r.l." con sede in Lecco.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, risultano situate nel Centro della città di Lecco, più precisamente in Via Aspromonte al civico 52. La città di Lecco, come capoluogo di Provincia, oltre ad essere dotata di tutti i servizi di primaria necessità quali uffici postali, chiese parrocchiali, istituti di credito, uffici finanziari, scuole inferiori e superiori, centri commerciali con negozi di vario genere, ospedale, forza pubblica ecc., risulta avere anche tutti gli uffici di interesse sovracomunale quali uffici provinciali, erariali, università ecc.

Il fabbricato nel quale risultano dislocate le unità oggetto di stima, è situato nella zona centrale di Lecco, nella immediata periferia del centro storico, vicinissimo al lago, in un contesto di fabbricati recentemente sistemati o edificati.

Il complesso, di recente realizzazione, è costituito da diverse unità immobiliari (circa 32 unità) con destinazione mista, residenziale e ufficio ed è denominato "PONTEVECCHIO-CENTRO CARAVAGGIO".

Il contesto nel quale sono inserite le unità oggetto di stima, risulta essere ottimale e favorevole sia per la loro attuale destinazione terziaria (vista la centralità) ed anche per una eventuale destinazione residenziale (posizione centrale, con vista lago).

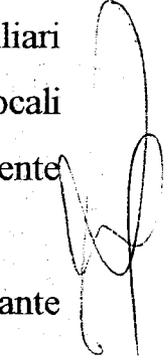
DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni oggetto di stima, risultano essere composti da due unità immobiliari dislocate al piano primo, di fatto unite e destinate ad unico ufficio, con due locali cantina e due locali autorimessa poste al piano interrato, il tutto attualmente occupato dalla stessa società utilizzatrice.

I locali risultano essere liberi da divisori fissi, con ambienti ricavati mediante divisioni con arredi o cartongessi.

Le finiture risultano di buon livello, con pavimento in ceramica monocottura,

FRANCESCO DE CANI
Geometra
albo geometri prov. di Lecco n.313

2



autorimesse e cantine con pavimento lisciato di cemento, servizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento autonomi, diviso con una caldaia murale per ogni unità, impianto elettrico tradizionale, serramenti in legno con chiusure con lamelle orientabili in metallo e portoni box basculanti con sollevamento elettrico.

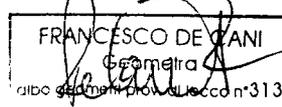
Il complesso edificato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 è composto da un unico fabbricato con un piano interrato e tre piani fuori terra oltre alla mansarda, e risulta essere di qualità architettonica e con finiture di buon livello, inoltre ha una buona dotazione di spazi quali aree a verde (in parte comuni ed in parte esclusivi) e camminamenti, con addirittura un collegamento ad un camminamento pedonale realizzato lungo il lago.

Per i patti speciali, per gli enti comuni e le quote di comproprietà millesimale bisogna fare espresso riferimento all'atto di provenienza ed al regolamento di condominio.

DATI CATASTALI.

Le unità immobiliari sono identificate catastalmente come segue:

- in Lecco a parte del complesso denominato "PONTEVECCHIO – CENTRO CARAVAGGIO" con accesso dalla Via Aspromonte, edificato sul mapp. 2629 del Fg.5 – Sez. Lecco:
 1. unità ad uso ufficio con relativi servizi e balconi posta al piano primo denunciata al NCEU in data 23.2.91 prot.66, con accesso dalla scala "A" identificata con il **mapp.2629/4**-Via Aspromonte – P.1.– cat.A/10 cl.5 V.5 (vedi copia scheda allegata);
 2. unità ad uso ufficio con relativi servizi e balconi posta al piano primo denunciata al NCEU in data 23.2.91 prot.66, con accesso dalla scala "A" identificata con il **mapp.2629/5**-Via Aspromonte – P.1.– cat.A/10 cl.5 V.6 (vedi copia scheda allegata);
 3. cantina posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 23.2.91 prot.66



identificata con il **mapp.2629/84**-Via Aspromonte – P.S1 – cat.C/2 cl.5 mq.9 (per questa unità non è stata fornita copia della scheda);

4. cantina posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 23.2.91 prot.66 identificata con il **mapp.2629/85** - Via Aspromonte – P.S1 – cat.C/2 cl.5 mq.9 (vedi copia scheda allegata);
5. autorimessa posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 23.2.91 prot.66 identificata con il **mapp.2629/45**-Via Aspromonte – P.S1 – cat.C/6 cl.6 mq.43 (vedi copia scheda allegata);
6. autorimessa posta al piano interrato denunciata al NCEU in data 23.2.91 prot.66 identificata con il **mapp.2629/46**-Via Aspromonte – P.S1 – cat.C/6 cl.6 mq.22 (vedi copia scheda allegata);

per i beni comuni e per i patti speciali si fa riferimento all'atto di provenienza.

N.B. Per tutte le sopraesposte consistenze catastali sono stati utilizzate i dati risultanti dagli atti di provenienza.

DATI AMMINISTRATIVI.

Complesso autorizzato ed edificato in forza della Concessione Edilizia n°22503 rilasciata in data 3.3.88, sostituita dalla Concessione Edilizia n°22.066/24576/6-7 in data 10.11.88 (volturata con provvedimento del Comune di Lecco n°8627 di prot. in data 18.10.89) e successive varianti in data 2.8.90 n°4134, 12.6.91 n°32204/90, Concessione Edilizia n°20729/32265 rilasciata in data 13.12.89 concernenti le opere di urbanizzazione e successiva variante n°19202 del 3.8.90, abitabilità in data 16.1.92.

N.B. Anche per i dati amministrativi sovraesposti sono stati utilizzati sempre quelli risultanti dagli atti di provenienza.

CRITERI DI STIMA.

Il criterio di valutazione adottato è quello dell'applicazione di un prezzo al metro quadrato di superficie lorda di pavimento per tutti i locali viste le loro condizioni di finitura e conservazione, mentre per le parti accessorie quali balconi, cantina,

FRANCESCO DE CANI
Geometra
albo geometri Lecco n°313



e box detto prezzo verrà applicato ad una superficie virtuale, derivata dall'abbattimento della reale superficie lorda (abbattimento con coefficiente correttivo medio in uso per stime di beni immobili).

Ne deriva che le superfici ragguagliate, risultano essere (superfici indicative):

locali piano primo:	ufficio (mapp.2629/4)	MQ. 153,00 x 1,00	= MQ. 153,00
	terrazzo	MQ. 73,00 x 0,40	= MQ. 29,20
	ufficio (mapp.2629/5)	MQ. 168,00 x 1,00	= MQ. 168,00
	terrazzo	MQ. 52,00 x 0,40	= MQ. 20,80
locali piano interr.:	cantina (mapp.2629/84)	MQ. 8,50 x 0,40	= MQ. 3,40
	cantina (mapp.2629/85)	MQ. 8,50 x 0,40	= MQ. 3,40
	box (mapp.2629/45)	MQ. 38,00 x 0,50	= MQ. 19,00
	box (mapp.2629/46)	MQ. 20,00 x 0,50	= MQ. 10,00
Sommano sup. commerciabili			= MQ. 406,80

Nella definizione del prezzo unitario di applicazione si sono considerati le incidenze dei costi di costruzione rapportate alla posizione del fabbricato, delle spese di progettazione, dei costi delle opere di urbanizzazione, l'incidenza delle aree, lo stato di conservazione dell'edificio, la sua localizzazione nell'ambito del territorio Comunale e la sua vicinanza ai servizi di primaria necessità ed ai servizi commerciali, nonché alle infrastrutture pubbliche presenti.

Sono state inoltre attentamente tenute in considerazione le attuali condizioni del mercato immobiliare con particolare riferimento alla mercantilità del bene derivanti dalla sua posizione centrale o periferica e dal contesto nel quale è inserito.

STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI.

Dalle sopracitate considerazioni, ne consegue che alle unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, si può attribuire un prezzo unitario di applicazione pari a complessive euro 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00) al metro quadrato per tutti i locali posti al piano primo con le pertinenze debitamente ragguagliate.

FRANCESCO DE CINI
Geometra
lib. gest. n. 1111 prov. di Lecco n° 313

Pertanto da tale valore unitario moltiplicato per la superficie commerciabile ragguagliata ottenuta mediante i suddetti indici correttivi, ne deriva il valore di stima complessivo:

(sup. convenzionale) MQ.406,80 x euro 2.500,00/MQ. **=euro 1.017.000,00**

Pertanto il valore complessivo delle proprietà della Soc. DEUTSCHE BANK LEASING S.p.a. concesso con contratto di locazione finanziaria (leasing) immobiliare alla Società "EDITRICE LECCHESE S.r.l." site in Lecco in Via Aspromonte n°52 risultano pari a complessive **euro 1.017.000,00** (diconsi eurounmilioneediciassette/00) prezzo ritenuto congruo ai prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili.

In Fede

Rovagnate, li 3.11.2004.

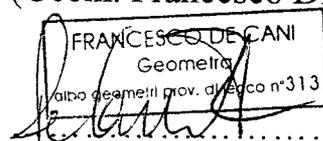
Allegati: Copia schede catastali (esclusa cantina 2629/84)

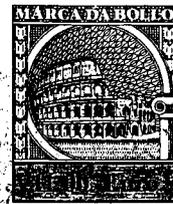
Copia fotografie

Copia fotografie immobili

Il Perito

(Geom. Francesco DE CANI)





**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AL FINE DI DETERMINARE
IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN
APPARTAMENTO DELLA SOCIETA' GIDIEMME STAMPA SRL
SITO IN RHO (MI) LARGO KENNEDY CIV.1**

1. - PREMESSA

In data 04 novembre 2004 lo scrivente veniva incaricato dall'Amministratore della Società GIDIEMME STAMPA SRL, Dott. Giancarlo Ferrario di redigere una perizia avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di un bene della Società GIDIEMME STAMPA SRL con sede in via Carlo Alberto, 11 Monza (Milano).

Tale bene è il seguente:

- 1) Alloggio destinato a civile abitazione di proprietà GIDIEMME STAMPA SRL sito in Rho (MI) Largo Kennedy, 1 - piano settimo.

2. - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Ubicazione dell'immobile

Comune di Rho (Milano) Largo Kennedy, 1; zona centrale (100 m da Piazza Visconti); costruzione del 1970; zona ben servita di negozi, scuola materna e media, posta, banche; urbanizzazione primaria e secondaria completa.

Caratteristiche costruttive

Struttura in c.a.; solette in c.a e laterizio; muratura perimetrale in muratura in laterizio; copertura piana; atrio comune avente

pavimento in marmo e soffitto e pareti intonaco su zoccolatura h=3,00 in marmo e legno; scala condominiale in c.a. e gradini, zoccoli e pianerottoli in marmo; facciate verso cortile in intonaco e facciate verso Largo Kennedy rivestite in mosaico su zoccolatura H=2,50 in ceppo, serramenti in legno di abete verniciati e tapparelle in legno color naturale; finiture interne: soffitti e pareti intonacate al civile, servizi con rivestimento H=1,60 e pavimenti in ceramica e apparecchi sanitari e rubinetteria normali; altri pavimenti parte in legno e parte in

marmo, serramenti in legno con vetro centrale; impianti: ascensore, riscaldamento centralizzato e radiatori in ghisa; acqua potabile municipale, energia elettrica, gas città, telefono e fognatura raccordata alla rete pubblica.

Dati Catastali

Comune censuario di Rho – foglio 21 particella 78 sub 33 –
Categoria A/3 classe 4– consistenza 8 vani – Rendita € 764.36 –
indirizzo: Largo Kennedy n. 1 piano 7-S– Intestato Gemme Stampa
srl con sede a Monza - Codice Fiscale 02088380965 – Diritti Reali
proprietà 1/1

Regolarità Edilizia

Data l'età dell'immobile non si sono svolte indagini concernenti la regolarità edilizia.

Apprezamenti generali

Distribuzione planimetrica normale; finiture normali; manutenzione

normale.

Consistenza

Vani 8; superficie lorda mq 180,00

3. - Valutazioni

Metologia estimativa

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo degli immobili è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto all'unità di superficie (lorda) dell'alloggio, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche.

A) Alloggio destinato a civile abitazione sito in un edificio in condominio in Rho (MI) Largo Kennedy, 1 piano settimo di superficie di mq 180,00:

Mq 180,00 x € 2.250,00 = € 405000,00

4. - Conclusione

Il più probabile valore di mercato dei beni testè valutati nel mese di novembre dell'anno 2004 è di € 405000,00

Gorla Maggiore 5 novembre 2004

Allegati: Certificato catastale Largo Kennedy,



CRON. 2100

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE DI GIURAMENTO

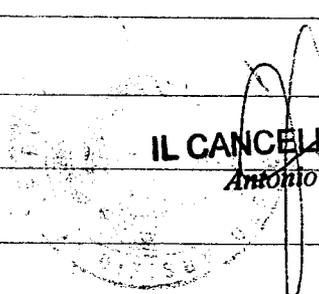
L'anno 2004 e questo giorno 08 del mese di novembre nella

Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio avanti il sottoscritto
Cancelliere è personalmente comparso il Sig. Geometra
BERNASCONI LUCIO nato il 18 aprile 1956 in Gorla Maggiore e
residente a Gorla Maggiore via Birago,18; esibendo la Carta
D'Identità n. AC 3163919 rilasciata dal Comune di Gorla
Maggiore (VA) in data 12/11/1997; il quale presenta la
relazione che precede e chiede di asseverarla con
giuramento, ammonito ai sensi di legge, il comparente presta
giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e
fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver
avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.

Letto confermato sottoscritto



IL CANCELLIERE B3
Antonio Rosa



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2004

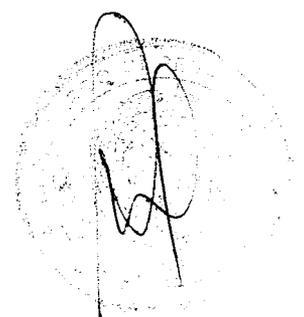
Dati della richiesta	Comune di RHO (Codice: H264)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
Unità immobiliare	Foglio: 21 Particella: 78 Sub.: 33

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		21	78	33	4	8 vani	catastale	Euro 764,36 L. 1.480.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo LARGO KENNEDY JOHN FITZGERALD n. 1 piano: P-7-S;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	GIDIEEME STAMPA S.R.L. con sede in MONZA	CODICE FISCALE 02088380965
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Trascrizione n. 797 .1/2002 del 10/12/2001 in atti dal 08/01/2002 Repertorio n. : 112386 Rogante: MASCHERONI ANTONIO Sede: MONZA		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per l/1

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16 Ricevuta n. 1198334 Importo della liquidazione: Euro 1,29



Handwritten signature



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AL FINE DI DETERMINARE
IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNA PALAZZINA
UFFICI SITO A RHO VIA CASTELLI FIORENZA CIV.34**

1. - PREMESSA

In data 04 novembre 2004 lo scrivente veniva incaricato dall'Amministratore della Società GIDIEMME STAMPA SRL, Dott. Giancarlo Ferrario di redigere una perizia avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni beni della Società GIDIEMME STAMPA SRL con sede a Monza (MI) in via Carlo Alberto civ.11

Tale bene è il seguente:

Palazzina uffici di proprietà della GIDIEMME STAMPA SRL con sede a Monza (MI) in via Carlo Alberto civ.11

2. - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Ubicazione dell'immobile

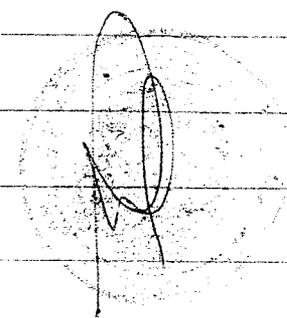
Comune di Rho - Provincia di Milano - Indirizzo: via Castelli Fiorenza,34. Zona Centrale.

Caratteristica sommaria dell'immobile

Intero fabbricato composto di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato ad uffici; costruzione di tipo medio. Superficie di terreno pertinente (considerato nella presente valutazione e tenuto conto della superficie coperta dal fabbricato) mq 230,00 netti.

Data della costruzione

Fabbricato interamente ristrutturato nell'anno 1991.



Descrizione della zona

A circa m 200 della frequentatissima via Matteotti, zona ben servita di negozi, banche, ufficio postale; urbanizzazione primaria e secondaria completa, scarsità di aree edificabili libere.

Caratteristiche costruttive

Struttura in elevazione in muratura; solaio in c.a. e laterizio; muri divisorii interni in laterizio da 8 cm; tetto in legno a falda con tegole marsigliesi; scala struttura in c.a. e alzate, pedate e pianerottolo in marmo per quella interna, in sasso quella esterna; facciate esterne intonacate al civile, serramenti esterni in abete verniciate; soffitti e parete interne in intonaco alla scagliola; servizi rivestiti fino a 1,60, pavimenti in marmo e apparecchi e rubinetterie normali; pavimenti in altri locali in marmo; serramenti interni in abete verniciato e specchiatura centrale.

Impianti esistenti: riscaldamento centralizzato a gasolio e radiatori in ghisa; acqua potabile municipale; energia elettrica; telefono e fognatura raccordata alla rete pubblica. Buono stato di conservazione.

Stabile di buon aspetto architettonico; buona distribuzione planimetrica e buone le finiture.

Consistenza

Palazzina uffici composta da Reception, corridoi, bagno, sala lettura, ufficio, sala rappresentanza al piano rialzato; corridoio e numero

cinque uffici, archivio al piano primo; centrale termica e locali archivio e ripostigli al piano seminterrato.

Calcolo superficie lorda:

Piano seminterrato:

Locali: $10.50 \times 12.00 =$ mq $126.00 \times 50\% =$ mq 63.00

Piano rialzato:

locali: $10.50 \times 10.00 =$ mq 105.00

balcone: $10.50 \times 1.70 =$ mq $17.85 \times 50\% =$ mq 8.92

Piano primo:

Locali: $10.50 \times 10.00 =$ mq 105.00

Balcone: $7.00 \times 1.70 =$ mq $11.90 \times 50\% =$ mq 5.95

Totale superficie lorda mq **287.87**

Il piano seminterrato è stato calcolato al 50% e i balconi sono stati calcolati al 50%.

Dati catastali

Comune censuario di Rho – foglio 22 particella 792-205 – Categoria

A/10 classe 2 – consistenza 14 vani – superficie catastale 288,00 mq

– Rendita € 6236.60 – indirizzo: via Castelli-Firenza n. 34 piano T-

1-S1 – Intestato Gidienne-Stampa srl con sede a Monza – Codice

Fiscale 02088380965 – Diritti Reali proprietà 1/1 (Regolare)

Coerenze

Elencate a partire da nord in senso orario: mappale 199, mappale

200, via Castelli Firenze, mappale 216, mappale 215.

Servitù e vincoli



Dai documenti in mano del sottoscritto perito, dalle risultanze rilevate in loco e dalle dichiarazioni dell'interessato, non paiono esistere sul cespite in esame vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

Regolarità edilizia

Dalla verifica comunale l'immobile è regolare.

3. – Valutazioni

Metologia estimativa

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo degli immobili è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto all'unità di superficie (lorda) della palazzina uffici, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche.

A) Stima Palazzina destinata ad uffici sito in Rho (MI) via Castelli

Firenze,34; di superficie di mq 287.87:

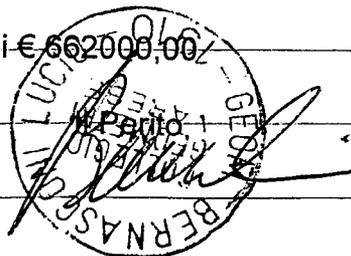
$\text{mq } 287.87 \times \text{€ } 2300,00 = \text{€ } 662101,00$

arrotondamento a € 662000,00

4. – Conclusione

Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni testè valutati nel mese di novembre dell'anno 2004 è di € 662000,00

Gorla Maggiore 5 novembre 2004



Allegati: Certificato catastale immobile Via Castelli Firenze.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2004

Dati della richiesta	Comune di RHO (Codice: H264)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 792
	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		22	205				A/10	2	14 vani	288	Euro 6.326,60 L. 12.250.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 48074 .1/2001 del 08/11/2001 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 1024830) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo												
VIA CASTELLI FIORENZA n. 34 piano: T-1-S1-S1;												
Annotazioni												
Classamento definitivo per decorrenza dei termini D.M. 701/94 art.1 comma 3												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIDEMME STAMPA S.R.L. con sede in MONZA	02088380965	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Trascrizione n. 797 .1/2002 del 10/12/2001 in atti dal 08/01/2002 Repertorio n. : 112386 Rogante: MASCHERONI ANTONIO Sede: MONZA		
	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 19

Ricevuta n. 1198741

Importo della liquidazione: Euro 1,29

