

Parere non vincolante dell'Amministratore indipendente non correlato di Vimi Fasteners S.p.A. rilasciato ai sensi dell'art. 4 delle disposizioni in tema di parti correlate del 25 ottobre 2021 applicabili alle società con azioni ammesse alla negoziazione su Euronext Growth Milan, nonché dell'art. 3 della “*Procedura relativa alle operazioni con le parti correlate*” adottata da Vimi Fasteners S.p.A..

INDICE

PREMESSA.....	3
1. MATERIALITÀ DELL'OPERAZIONE.....	4
2. L'AMMINISTRATORE INDIPENDENTE	5
3. LA PROCEDURA SEGUITA DALL'AMMINISTRATORE INDIPENDENTE.....	5
4. IL PARERE OPC.....	6
5. INTERESSE SOCIALE AL COMPIMENTO DELL'OPERAZIONE.....	7
6. LA CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE.....	7
7. LA CORRETTEZZA	8
8. CONCLUSIONI.....	9

PREMESSA

Ai fini di inquadramento dell'Operazione (*infra* definita), si premette quanto segue:

- il 30 settembre 2019, Vimi Fasteners S.p.A. (“**Vimi**” o la “**Società**” o l’“**Emittente**”) e Finregg S.p.A (“**Finregg**”, azionista di controllo di Vimi, detenendo una partecipazione pari al 53,01% del capitale sociale della Società, come *infra* meglio precisato) hanno sottoscritto due contratti aventi a oggetto la locazione, da parte di Finregg:
 - di un impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura dello stabilimento sito a Novellara (RE) in Via Alessandrini n. 26, della potenza installata pari a kWp 500,82, e composto da n. 1.473 pannelli marca LG modello 340 N1C-A3, potenza di 340 Wp ciascuno e n. 9 Inverter, marca SMA, modello CORE1 STP 50-40, potenza di 50 KW ciascuno (l’“**Impianto**”);
 - dello stabilimento sito a Novellara (RE) in Via Alessandrini n. 26 sottostante all’Impianto (l’“**Immobile**”),di durata triennale e rinnovabili per ulteriori n. 3 (tre) anni, con scadenza, quindi, al 30 settembre 2028;
- il 22 luglio 2025, nell’ambito della riunione consiliare, l’Amministratore Delegato della Società, Ing. Marco Sargenti (l’“**AD**”), ha rappresentato al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale l’intendimento del *management* di concludere, alla scadenza dei suddetti contratti di locazione, due ulteriori contratti di locazioni relativi all’Impianto e all’Immobile (rispettivamente, la “**Locazione Impianto**” e la “**Locazione Immobile**”, e collettivamente, l’“**Operazione**”);
- il 29 agosto 2025, l’AD ha fornito un aggiornamento al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale sull’avvio delle negoziazioni con Finregg e sulla volontà della Società di concludere tale fase entro e non oltre il 30 settembre 2025;
- come *infra* meglio precisato, l’Operazione si configura come un’operazione con parti correlate, in quanto Finregg, come anticipato ed *infra* meglio precisato, è l’azionista di controllo della Società.

Di seguito si riportano le principali clausole della Locazione Impianto e della Locazione Immobile, così come negoziate tra Vimi e Finregg.

Locazione Impianto

(i)	<i>Durata</i>	Tre anni rinnovabile tacitamente per ulteriori tre anni
(ii)	<i>Canone di locazione annuale</i>	Euro 70.000
(iii)	<i>Corrispettivo totale</i>	Euro 210.000

Locazione Immobile

(i)	<i>Durata</i>	Tre anni rinnovabile tacitamente per ulteriori tre anni
(ii)	<i>Canone di locazione annuale</i>	Euro 560.000
(iii)	<i>Corrispettivo totale</i>	Euro 1.680.000

1. MATERIALITÀ DELL'OPERAZIONE

Con riferimento alla materialità, si segnala che l'Operazione:

- come anticipato, si configura come operazione tra parti correlate ai sensi dell'art. 1 della *Procedura relativa alle operazioni con le parti correlate* adottata da Vimi (la "**Procedura OPC**", la quale, a sua volta, rinvia alle disposizioni in tema di parti correlate del 25 ottobre 2021 applicabili alle società con azioni ammesse alla negoziazione su Euronext Growth Milan, le "**Disposizioni OPC EGM**"), in quanto Finregg è azionista di controllo della Società, detenendo il 53,01% del capitale sociale della Società.

Inoltre, si segnala quanto segue:

- le due entità hanno alcuni soci in comune (segnatamente, Fabio Storchi e Fabrizio Storchi), che esercitano su Finregg un'influenza notevole, potendo, ciascuno di essi, partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della società;
- Fabio Storchi è sia Presidente del Consiglio di Amministrazione di Vimi che presidente del consiglio di amministrazione e *chief executive officer* di Finregg;
- Fabrizio Storchi è sia membro del Consiglio di Amministrazione di Vimi che membro dell'organo di amministrazione di Finregg;
- sotto il profilo quantitativo, si configura di "*Maggiore Rilevanza*" ai sensi dell'art. 1 della Procedura OPC. Posto, infatti, che il valore dell'Operazione deve essere calcolato con riferimento sia alla Locazione Impianto che alla Locazione Immobile (in quanto le suddette locazioni sono

astrattamente qualificabili quali “operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario”), il rapporto tra il controvalore dell’Operazione (calcolato avuto riguardo alla durata dei singoli contratti di locazione, ipotizzandone il rinnovo alla scadenza triennale) e il patrimonio netto consolidato di Vimi, a livello di Gruppo, pari a Euro 32.955.000 (tratto dalla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025) è superiore alla soglia di rilevanza del 5% di cui all’Allegato 2 delle Disposizioni OPC EGM, risultando pari all’11,47%;

- ai sensi dell’art. 3 della Procedura OPC, in conformità con quanto previsto dal combinato disposto dell’art. 13 del Regolamento EGM e dell’art. 10 del Regolamento Consob 17221/2010, la Società si avvale della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza.

2. L’AMMINISTRATORE INDIPENDENTE

Il presente Parere (*infra* definito) è rilasciato dall’unico amministratore indipendente della Società, Ivano Accorsi (l’“**Amministratore Indipendente**”), ai sensi dell’art. 5.1, lettera a), della Procedura OPC.

3. LA PROCEDURA SEGUITA DALL’AMMINISTRATORE INDIPENDENTE

Si segnala che l’Amministratore Indipendente:

- il 22 luglio 2025, ha ricevuto informativa dall’AD nell’ambito della riunione Consiglio di Amministrazione, circa l’intendimento del *management* di concludere, alla scadenza dei precedenti contratti di locazione, la Locazione Impianto e la Locazione Immobile;
- il 29 agosto 2025, ha ricevuto un aggiornamento dall’AD sull’avvio e sullo stato delle negoziazioni con Finregg, nonché sulla volontà della Società di concludere l’Operazione entro e non oltre il 30 settembre 2025;
- ha ricevuto informazioni sull’Operazione ed è stato coinvolto sin dalla fase iniziale delle trattative, e con congruo anticipo, avendo ricevuto, altresì, il *set* documentale necessario per le valutazioni di propria competenza, ossia la bozza della documentazione contrattuale della Locazione Impianto e della Locazione Immobile;
- il 4 settembre 2025, ha avviato, avvalendosi della facoltà di cui all’art. 3.7 della Procedura OPC, le attività di selezione di un esperto indipendente cui attribuire l’incarico di esprimere un giudizio di congruità sul prezzo di mercato o *standard* con riferimento ai corrispettivi previsti dalla Locazione Impianto e dalla Locazione Immobile (di seguito, collettivamente, il

“**Corrispettivo dell’Operazione**”), funzionale all’emissione del Parere OPC, su, tra l’altro, la convenienza dell’Operazione (la “*Fairness Opinion*”).

A tal fine, l’Amministratore Indipendente:

- ha individuato il Geom. Gianfranco Mattioli, dello Studio Tecnico Mattioli sito in Castelnovo Sotto (RE), quale soggetto a cui attribuire l’incarico a rilasciare la *Fairness Opinion* (l’“**Esperto Indipendente**”); e
- ha richiesto all’Esperto Indipendente di formulare una proposta contenente, oltre alle condizioni economiche della prestazione professionale, l’indicazione di eventuali rapporti che potrebbero avere un’incidenza sulla sua indipendenza, quali, a esempio, eventuali relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: (i) le società coinvolte nell’Operazione; (ii) i soggetti che le controllano; (iii) le altre società controllate da Finregg; (iv) gli amministratori delle società di cui ai punti (i), (ii) e (iii) che precedono;
- il 9 settembre 2025, dopo aver attentamente valutato l’offerta, ha conferito all’Esperto Indipendente l’incarico di rilasciare la *Fairness Opinion*;
- il 26 settembre 2025, ha acquisito la *Fairness Opinion* dell’Esperto Indipendente (allegata **SUB A** al presente Parere OPC, *infra* definito);
- il 29 settembre 2025, ha assunto le determinazioni di propria competenza per rilasciare il Parere OPC, avendo riguardo (a) all’interesse della Società al compimento dell’Operazione, nonché (b) alla convenienza e (c) alla correttezza sostanziale delle condizioni dell’Operazione stessa.

In tale occasione, l’Amministratore Indipendente ha esaminato, *inter alia*, la seguente documentazione:

- la documentazione contrattuale relativa alla Locazione Impianto e alla Locazione Immobile;
- la *Fairness Opinion* sulla congruità del prezzo di mercato o *standard* con riferimento al Corrispettivo dell’Operazione rilasciata dall’Esperto Indipendente

(collettivamente, la “**Documentazione Rilevante**”).

4. IL PARERE OPC

L’Amministratore Indipendente emette il presente parere preventivo non vincolante (il “**Parere**” o il “**Parere OPC**”) ai sensi dell’art. 4 delle Disposizione OPC EGM e dell’art. 3 della Procedura OPC, in quanto la Locazione Impianto e la Locazione Immobile, come anticipato, si configurano quali

“operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario” di “Maggiore Rilevanza”, non beneficiando, quindi, delle esclusioni previste dall’art. 2 della Procedura OPC.

5. INTERESSE SOCIALE AL COMPIMENTO DELL’OPERAZIONE

Sulla base delle informazioni acquisite e della Documentazione Rilevante, l’Amministratore Indipendente ritiene sussistente l’**interesse sociale** al compimento dell’Operazione, per le ragioni di seguito esposte, e tenuto conto, altresì, che, nei precedenti rapporti contrattuali inerenti l’Impianto e l’Immobile, la loro funzionalità, in termini industriali e strategici è stata confermata pienamente dal *management*. In particolare:

- la Locazione Immobile risponde al mantenimento delle esigenze produttive raggiunte a seguito della crescita del volume di affari intrapresa dalla Società, a livello di Gruppo, negli scorsi esercizi. In particolare, la Locazione Immobile si rende necessaria, in continuità con i contratti di locazione dell’Immobile e dell’Impianto in scadenza, al fine di mantenere inalterate le superfici attualmente a disposizione della Società, per, tra l’altro, (i) l’utilizzo del moderno magazzino automatico di tipo “Traslo”, ai fini della gestione dei prodotti finiti e semilavorati; (ii) lo stoccaggio della materia prima e per il reparto dedicato alle selezioni finali ed imballaggio; (iii) l’area di stampaggio, che ha semplificato i flussi produttivi per la movimentazione dei semilavorati e prodotti finiti; e
- la Locazione Impianto risulta funzionale, tra l’altro, al perseguimento delle attività volte alla massimizzazione del risparmio energetico intraprese dalla Società sin dal 2019. Infatti, dal 2022 è stato installato un secondo impianto fotovoltaico, di proprietà della Società, al fine di garantire 1 GWh di produzione di energia, coprendo il 30% del fabbisogno totale di energia elettrica dello stabilimento. A seguito della messa a regime dell’ampliamento dell’impianto installato a fine 2022, nel corso del 2023, sono state poste in essere le azioni tecniche e gestionali per diminuire i consumi, mantenute anche nel 2024, aumentando la quota di energia elettrica autoprodotta da fonte rinnovabile rispetto all’anno precedente, come esposto nel “*Bilancio di Sostenibilità 2024*”¹.

6. LA CONVENIENZA DELL’OPERAZIONE

L’Amministratore Indipendente ha preso atto delle risultanze della *Fairness Opinion*, dalla quale emerge, in sintesi, che, per la determinazione della congruità del prezzo di mercato o *standard* rispetto

¹ Cfr. “*Bilancio di Sostenibilità 2024*” del Gruppo Vimi, pubblicato sul sito *internet* dell’Emittente, all’indirizzo: https://vimifasteners.com/Caricamenti/Vimi%20Group_Bilancio%20Sostenibilit%C3%A0%202025.pdf.

al Corrispettivo dell'Operazione, l'Esperto Indipendente ha adottato i seguenti approcci valutativi. In particolare, con riferimento alla:

- Locazione Immobile, il c.d. *Market Comparison Approach* o metodo di confronto del mercato (“**MCA**”);
- Locazione Impianto, tenuto conto che l'Esperto Indipendente non ha potuto applicare il MCA per mancanza di dati comparabili, ha valutato il canone di locazione sulla base del costo presunto dell'Impianto, della durata dell'ammortamento, della produzione prevista dalla tabella di zona, della quantità di energia in autoconsumo, della quantità di energia immessa in rete, del costo energia in bolletta, del prezzo energia immessa in rete e del costo manutenzione.

Più in dettaglio, l'Esperto Indipendente, quanto al:

- canone della Locazione Immobile, applicando il MCA, ha attribuito un valore di circa Euro 560.000 annui;
- canone della Locazione Impianto, sulla base delle predette caratteristiche, ha attribuito un valore di circa Euro 70.000 annui.

Pertanto, il Corrispettivo dell'Operazione definito da Vimi e Finregg, essendo peraltro coincidente con i valori individuati (in via autonoma) dall'Esperto Indipendente, è stato da questi giudicato congruo rispetto al prezzo di mercato o *standard*.

Pertanto, l'Amministratore Indipendente rileva che il Corrispettivo dell'Operazione risulta, come evidenziato dalle risultanze della Fairness Opinion, **conveniente**.

7. LA CORRETTEZZA

L'Amministratore Indipendente, quanto alla **correttezza** dell'Operazione, rileva sotto il profilo:

- **sostanziale** delle condizioni, che, dall'esame della Locazione Impianto e della Locazione Immobile, non sono state riscontrate condizioni a sfavore della Società e/o non in linea con le prassi di mercato;

- **procedurale**, che le informative rese dall'AD nel corso delle riunioni consiliari, nonché dalle informazioni fornite dal *management*, sono state ritenute accurate e il processo ad esse sottostante è caratterizzato da un adeguato grado di tracciabilità, oltre che corretto e conforme alle disposizioni normative applicabili.

In considerazione di quanto sopra, l'Amministratore Indipendente ritiene che dall'istruttoria condotta non siano emersi elementi che inficino la correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione.

8. CONCLUSIONI

Avuto riguardo alle considerazioni espresse nei precedenti paragrafi 5, 6 e 7, nonché alla *Fairness Opinion* rilasciata dall'Esperto Indipendente, l'Amministratore Indipendente esprime parere favorevole e non vincolante, al Consiglio di Amministrazione, sulla sussistenza dell'interesse sociale al compimento dell'Operazione, nonché della convenienza economica, oltre che della correttezza, anche sostanziale, delle relative condizioni e, per l'effetto, sulla sua conclusione da parte della Società.

Novellara, 29 settembre 2025

Ivano Accorsi

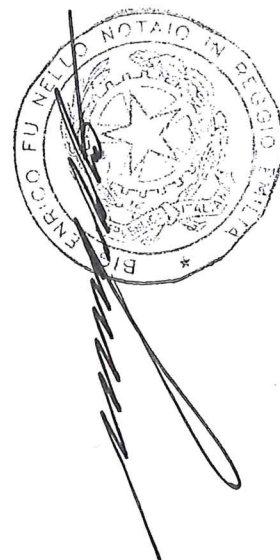


COMUNE DI NOVELLARA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL CANONE PRESUNTO DI
AFFITTO ANNUALE DI CAPANNONI INDUSTRIALI AD USO
OFFICINA MECCANICA, CON ANNESSI SERVIZI- PARCHEGGI
ED AREE CORTILIVE DI ESCLUSIVA PERTINENZA, POSTI IN
VIA ALESSANDRINI N°26**

Al Sottoscritto Perito è stato affidato dal Sig. **ACCORSI IVANO** nella sua qualità di Amministratore indipendente non correlato della Soc. **VIMIFASTENERS S.P.A.** con sede in Novellara, Via Labriola n°19, l'incarico di redigere un **rapporto di valutazione del presumibile canone di affitto annuale di capannoni industriali ad uso officina meccanica, con annessi servizi, aree cortilive , ecc. il tutto posto in Comune di Novellara, Via Alessandrini n°26 nello stato attuale ed in data odierna.**

Il Sottoscritto Perito **Mattioli Geom. Gianfranco**, con Studio in Castelnovo Sotto, Via Legnano 28/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n°699, sulla base degli accertamenti e rilievi effettuati mediante sopralluogo, tenendo conto delle destinazioni d'uso, dello stato manutentivo e conservativo e della potenzialità che l'unità immobiliare esprime, dopo un'accurata ricerca di unità immobiliari dello stesso specifico segmento, ai fini di una valutazione del canone di affitto annuo, con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison approach – M.C.A.**) che l'International Valuation Standards definiscono come " il più



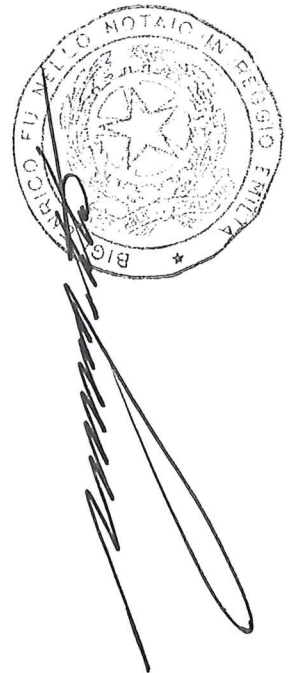
Handwritten signature in blue ink.

probabile canone di affitto annuo al quale un determinato immobile può essere affittato alla data di stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni, ha redatto il seguente rapporto di valutazione

Il giudizio di stima esprime valori ricavati da ricerche di mercato indirizzate su beni oggetto di affittanza, che presentano caratteristiche simili, ricercando un valore di mercato in funzione della connotazione specifica del bene, in funzione della location, fondante nella determinazione di un affitto di capannoni

I valori presi come comparabili tengono conto delle potenzialità dei cespiti, della consistenza e conseguentemente del possibile utilizzo industriale per attività (officina meccanica) assumendo il maggior numero di informazioni circa le possibili situazioni verificate e che permettono di costituire elementi idonei per l'individuazione dei criteri di stima.

Tale metodologia in base ai criteri Internazionali e Nazionali, secondo le linee guida ABI 2018 e degli Standards Europei per la valutazione EVS 2020 e le nuove regole dettate dalla Banca D'Italia per le perizie immobiliari in vigore dall'01/11/2016 ed anche in considerazione delle conoscenze personali acquisite nella poliennale attività specifica di Perito, consente al Sottoscritto di redigere il seguente rapporto di valutazione del presumibile canone di affitto annuale, che per chiarezza e comodità di esposizione e di lettura viene suddiviso nei seguenti paragrafi.



1) Identificazione

2) Descrizione sommaria

3) Valutazione canone annuale

1) IDENTIFICAZIONE

A) DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Novellara

Fog. 50- Mapp. 406 Sub.2- 406 Sub.3- Cat.D/7 – R.C. € 4.759,90

N.C.T. Comune di Novellara

Fog. 50 – Mapp. 406 – mq. 12.789 Ente urbano

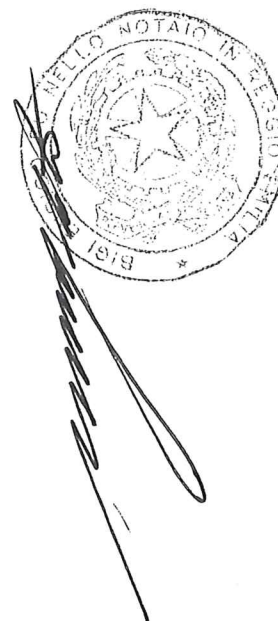
Dagli accertamenti effettuati sopralluogo e dalle verifiche e controllo degli atti catastali, si attesta che le unità immobiliari nel loro complesso sono correttamente censite nei rispettivi catasti e che le schede catastali corrispondono al reale stato di fatto.

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato nella prima periferia Sud- Est del Comune di Novellara, in zona industriale, completamente urbanizzata, posto in fregio alla Via Alessandrini dalla quale ha accesso diretto pedonale e carroiaio.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un complesso di capannoni industriali edificati in ampliamento dello stabilimento **VIMIFASTENER S.P.A** con annessi servizi, tettoie, pensiline, parcheggio ed aree coortilive di esclusiva pertinenza. La struttura dei capannoni è del tipo prefabbricato, tipologia monopiano, per una superficie di mq. **6.352** H.mt.7,00/ 8,00 sottotrave con copertura con sched.



Nella struttura prefabbricata è integrato un magazzino verticale della superficie di mq. **350**, altezza mt.16,00

Sui lati Est e Nord sono state realizzate sei pensiline, tettoie con struttura indipendente in acciaio per circa mq. **850**.

All'interno dei capannoni è stato realizzato un corpo spogliatoi e servizi per il personale di circa mq. **500**- il soffitto di tali locali al piano livello è strutturalmente portante per lo stoccaggio di attrezzature o materiali correnti.

Pavimenti in battuto di cemento rinforzato, spess. cm. 25, con densità di 1,5 – 2,00 kg./mc.

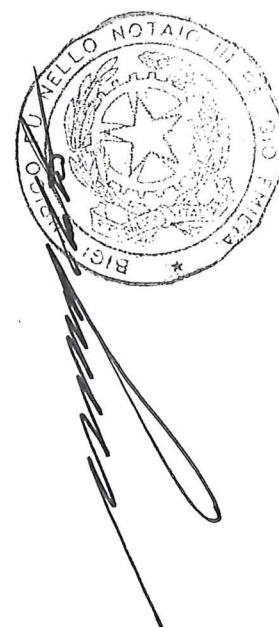
Pavimenti e rivestimenti spogliatoi e servizi in ceramica.

Finestrature a nastro a parete con serramenti in alluminio e vetriere di sicurezza per l'illuminazione naturale, ampi portoni per ingresso-uscita merci- impianto elettrico del tipo esterno, realizzato secondo le norme CEI – impianto di riscaldamento – raffrescamento – impianto antincendio – impianto idrico-sanitario completo di tutti gli accessori.

Tutti gli impianti sono stati realizzati nel rispetto delle normative e nel rispetto delle disposizioni previste dalla legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree esterne sono state ultimate in battuto di cemento fibro rinforzato, spess. cm. 20, oltre ad un nuovo parcheggio di circa 104 posti auto, opportunamente delimitato e protetto da sistemi anti-intrusione con cancelli automatici – l'area esterna è completamente recintata, completa di cancelli e sbarre automatiche.

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile, nel suo complesso , è di mq. **7.705,20**



**3) VALUTAZIONE CANONE AFFITTO ANNUALE – METODO DEL
CONFRONTO DI MERCATO (MCA)
CALCOLO RAPPORTO SUPERFICIE LOCABILE**

1) Capannoni

mq. 6.354 x 1,00 mq. 6.354,00

2) Uffici – servizi, ecc.

mq. 500 x 0,65 mq. 325,00

3) Tettoie – pensiline, ecc.

mq. 850 x 0,45 mq. 382,50

4) Area lotto scoperta

mq. 6.437 x 10% mq. 643,70

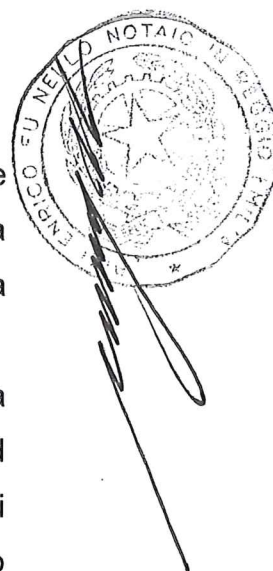
Superficie locabile complessiva ragguagliata mq. 7.705,20

In ragione della specifica destinazione d'uso (officina meccanica) e della tipologia di bene, (capannoni con uffici e servizi) la valutazione del presumibile canone di affitto annuale è stata sviluppata secondo il metodo sintetico-comparativo.

Il canone di affitto di capannoni ad uso officina meccanica, deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato, relative ad immobili assimilabili (comparabili) attraverso un processo di " aggiustamento " che apprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparabili.

Per la determinazione del presumibile canone di affitto annuale, sono state effettuate specifiche indagini, che hanno riguardato la situazione della richiesta di canoni di affitto di immobili appartenenti mediamente allo stesso segmento di mercato, ubicati nella zona di riferimento.

Il parametro di valutazione deriva dall'applicazione di un canone unitario determinato, a partire dai comparabili reperiti (asking price) tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del



Handwritten signature in blue ink.

valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione e manutenzione abbiamo attribuito con il metodo del confronto di mercato un canone di affitto annuale di **€ 560.000,00**

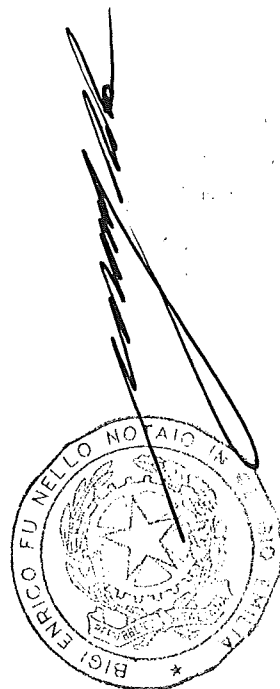
Diconsieuro / Cinquecentosessantamila00

Questo per quanto riguarda l'incarico affidatomi.

Castelnovo Sotto, li 18/09/2025

Il Perito

Geom. Gianfranco Mattioli



REPERTORIO N. 125849

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE PERITALE

(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciotto del mese di settembre

18 settembre 2025

In Castelnovo di Sotto, Via XX Settembre n.ro 28.

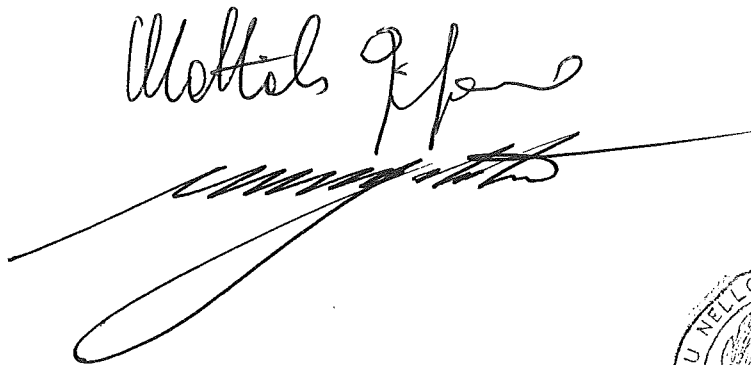
Davanti a me Dr. ENRICO BIGI, Notaio in Reggio Emilia e iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile della stessa Città, è personalmente presente il Signor:

- **MATTIOLI GIANFRANCO**, c.f. MTT GFR 41L31 C218B, nato a Castelnovo di Sotto il 31 luglio 1941, ivi residente in via Legnano n. 28, della cui personale identità io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, redatta su 6 (sei) fogli per 6 (sei) facciate scritte, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia da me diretta, fin qui della prima facciata di un foglio, e del quale ho dato lettura al Comparente, che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio



Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **AFFITTO STABILIMENTO INDUSTRIALE**

redatta da : **Geom. Gianfranco Mattioli**

in data : **17 settembre 2025**

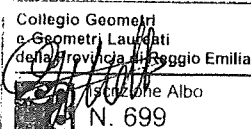
RICHIEDENTE : **VIMI FASTENERS SPA**

Bene stimato : **PORZIONE DI STABILIMENTO INDUSTRIALE CON AREE CORTILIVE E PARCHEGGI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DI FINREGG SPA, POSTO IN COMUNE DI NOVELLARA - VIA ALESSANDRINI N. 26**

Il Tecnico : **Geom. Gianfranco Mattioli**

Data : **17 settembre 2025**

Timbro e firma



MCA - Richiedente : VIMI FASTENERS SPA - Tecnico : GEOM. GIANFRANCO MATTIOLI - Data : 17/09/2025

Geometra
Mattioli Gianfranco
C.F. MTT GFR 41L31 C218B

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Sant'Illario	Campegine		NOVELLARA	Via
Distanza dal soggetto di stima	20000	15000		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	industriale	industriale		industriale	---
Prezzo rilevato	337'643.00	970'641.00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile		-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0.00%	0.00%		-----	%
Prezzo adottato	337'643.00	970'641.00	0.00	-----	Euro
	6'894.00	14'800.00		7'705.00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		0	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	3	5		5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	2		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	3		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1.00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1.00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15'000.00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	85'000.00
Zona - saggio di incremento (%)	1.00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1.00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	6'894.00	Prezzo marginale	€ 48.98	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	14'800.00	Prezzo marginale	€ 65.58	Prezzo marginale assunto :
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0.00	Prezzo marginale	€ 0.00	€ 48.98
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	7'705.00			

MCA - Richiedente : VIMI FASTENERS SPA - Tecnico : GEOM. GIANFRANCO MATTIOLI - Data : 17/09/2025

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-281.37	-808.87	0.00
0	48.98	48.98	0.00
Superficie balconi	0.00	0.00	0.00
Superficie terrazze	0.00	0.00	0.00
Superficie logge	0.00	0.00	0.00
Superficie cantina	0.00	0.00	0.00
Superficie soffitta	0.00	0.00	0.00
Superficie loc. accessori	0.00	0.00	0.00
Giardino	0.00	0.00	0.00
Autorimessa	0.00	0.00	0.00
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	7'500.00	7'500.00	0.00
Livello di piano	3'376.43	9'706.41	0.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	85'000.00	85'000.00	0.00
Zona	3'376.43	9'706.41	0.00
Qualità	3'376.43	9'706.41	0.00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	337'643.00	970'641.00	0.00
Data	281.37	808.87	0.00
0	39'719.82	-347'487.25	0.00
Superficie balconi	0.00	0.00	0.00
Superficie terrazze	0.00	0.00	0.00
Superficie logge	0.00	0.00	0.00
Superficie cantina	0.00	0.00	0.00
Superficie soffitta	0.00	0.00	0.00
Superficie loc. accessori	0.00	0.00	0.00
Giardino	0.00	0.00	0.00
Autorimessa	0.00	0.00	0.00
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	0.00	0.00	0.00
Livello di piano	0.00	0.00	0.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	170'000.00	0.00	0.00
Zona	0.00	-19'412.82	0.00
Qualità	0.00	-29'119.23	0.00
Prezzo corretto (€.)	547'644.19	575'430.57	0.00

Prezzo corretto medio (€.)	561'537.00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5.07%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	465'047.00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	560'000.00
---------------------	------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

CORRISPONDENTE 1

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Tra

Il presente Contratto di Sub-Locazione (il "Contratto di Sub-Locazione")

TRA

PREMESSO CHE



- C. Il Sub-Locatore dispone della piena disponibilità, tramite contratto di locazione commerciale stipulato con il "Contratto di Locazione" afferente, *inter alia*, alle seguenti tre unità immobiliari, site in Sant'Illario d'Enza (RE), (Foglio 14; Mappale 84; Subalterno 4); rappresentate nelle planimetrie accluse in un'unica fascicolazione sub Allegato (C) (Planimetrie unità immobiliari site in Calerno di Sant'Illario d'Enza), (congiuntamente, il "Complesso Industriale"), ed in particolare;

D.

- iii. il Sub-Condatto intendere prendere in locazione, e il Sub-Locatore intende concedere in locazione, una porzione del Complesso Industriale di ca. 6.598,44 mq di capannone ad uso deposito-industriale, con servizi igienici, locali carica carrelli e idonei piazzali di manovra, escluso lastricato solare ed eventuale impianto fotovoltaico (come evidenziato da contorno ROSSO nell'Allegato "C" al presente Contratto) oltre ad una porzione annessa della pensilina di copertura di ca. 591,00 mq

(conteggiata al 50%), con i relativi Accessori (congiuntamente, i "Beni Locati"), ai termini e alle condizioni di cui al presente Contratto di Sub-Locazione.

- B. Il presente Contratto di Sub-Locazione soddisfa i requisiti delle c.d. "Grandi Locazioni" per l'applicazione delle deroghe alla disciplina della Legge 392 del 1978 (ai sensi dell'articolo 79 comma 3, come modificato dall'articolo 18 del D.L. 133/2014 convertito in D.L. 164/2014).

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. OGGETTO

- 1.1 Con il presente Contratto di Sub-Locazione:

2. DURATA

- 2.1 Fermo quanto stabilito al successivo paragrafo 2.4, la locazione dei Beni Locati avrà decorrenza dalla Data di Decorrenza (i.e. 1 dicembre 2023) e una durata iniziale di 5 (cinque) anni (e quindi sino al 30 novembre 2028), con rinnovo automatico di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni.

il Sub-Conduttore dovrà corrispondere al Sub-Locatore un importo pari ad una mensilità del canone, pari ad Euro 27.575,76 (euro ventisette-mila cinquecento settantacinque/76) oltre ad IVA, a titolo di corrispettivo per il recesso.

4 **CANONE DI LOCAZIONE, TERMINI DI PAGAMENTO E CESSIONE DEI CREDITI**

- 4.1 Il canone annuo di locazione per i Beni Locati sarà pari, con effetto dalla Data di Decorrenza, ad Euro 316.725,12 (euro *trecentosedicimilasettecentoventicinque/12*), oltre IVA nell'ammontare applicabile, oltre ad Euro 14.184,00 (*quattordicimilacentottantaquattro/00*) più IVA per la pensilina di copertura attigua, il tutto soggetto a rivalutazione sulla base dell'adeguamento ISTAT da calcolarsi in misura del 75% della variazione dei prezzi al consumo per gli anni successivi (il "**Canone Annuo di Locazione**").



CORPARABILE 2

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, tra

(di seguito congiuntamente definite "Parti" e ciascuna singolarmente "Parte").

premesso



- complesso immobiliare (edificio industriale) sito in Campegine (RE),
di superficie pari a 14.800 mq. circa, meglio individuato
nell'allegata Planimetria (Allegato 1) ed individuato al Catasto Fabbricati del
Comune di Campegine come segue:

3. OGGETTO

3.1 Con il presente Contratto, e nei limiti ed alle condizioni ivi previste, concede in locazione a . , che accetta, l'Immobile, meglio individuato nelle Planimetrie di cui all'Allegato 1 del presente Contratto di locazione,

5. DURATA

5.1 Come indicato in premessa la vigenza del presente contratto di sublocazione

5.2 Fatti salvi gli effetti di una cessazione anticipata a ciò dovuta, il presente Contratto entra in vigore alla data del 1 ottobre 2021 e avrà una durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla sua entrata in vigore e scadenza il 30 settembre 2027. Decorso detto termine, le Parti convengono che il Contratto si rinnoverà per un uguale periodo, qualora nessuna delle Parti comunichi la disdetta mediante lettera

raccomandata con ricevuta di ritorno, 12 (dodici) mesi prima della scadenza del 31 agosto 2027, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 28, comma 1, della Legge 392/78.

6. CANONE E DEPOSITO CAUZIONALE

6.1 Il canone annuo di sublocazione, dovuto dal Subconduttore al Sublocatore, è pattuito in € 930.000,00 (Euro Novecentotrentamila/00) + IVA in misura di legge (il "Canone"). Il Canone dovrà essere corrisposto tramite bonifico sul c/c bancario, i



Studio tecnico
MATTIOLI

ARCHITETTURA - URBANISTICA - TOPOGRAFIA
Tel. 0522.682100 CF/P.IVA 01450580350
E-mail: mattioli@studiotecnicomattioli.it
Via Legnano 26/A - Castelnovo Sotto (RE)

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N° 699
Geometra
Mattioli Gianfranco
C.F. MTT GFR 41131 0248E

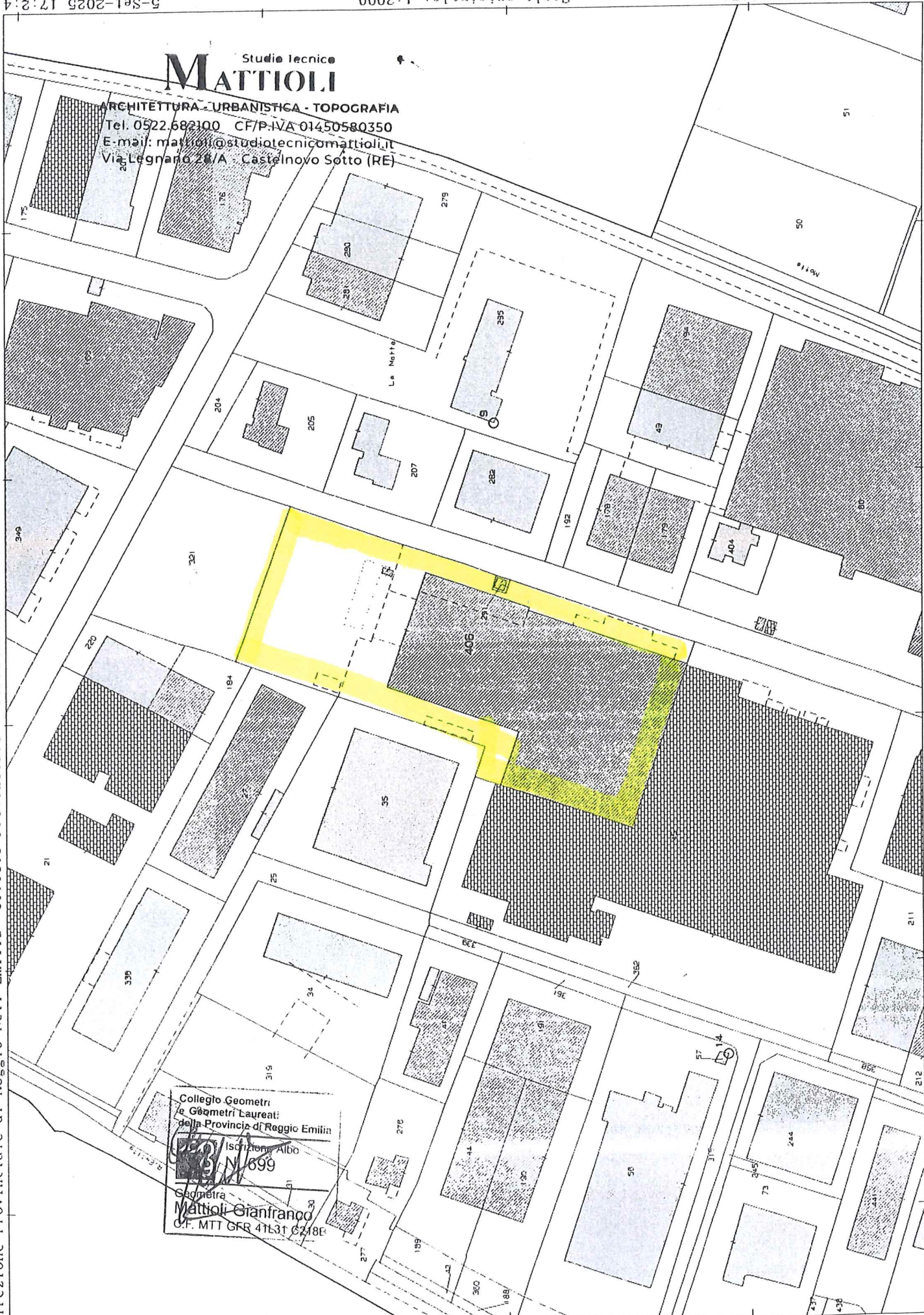
N=4965400

E=1635100

1 Particella: 406

Comune: (RE) NOVELLARA
Foglio: 50

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T226277/2025
5-Sel-2025 17:24

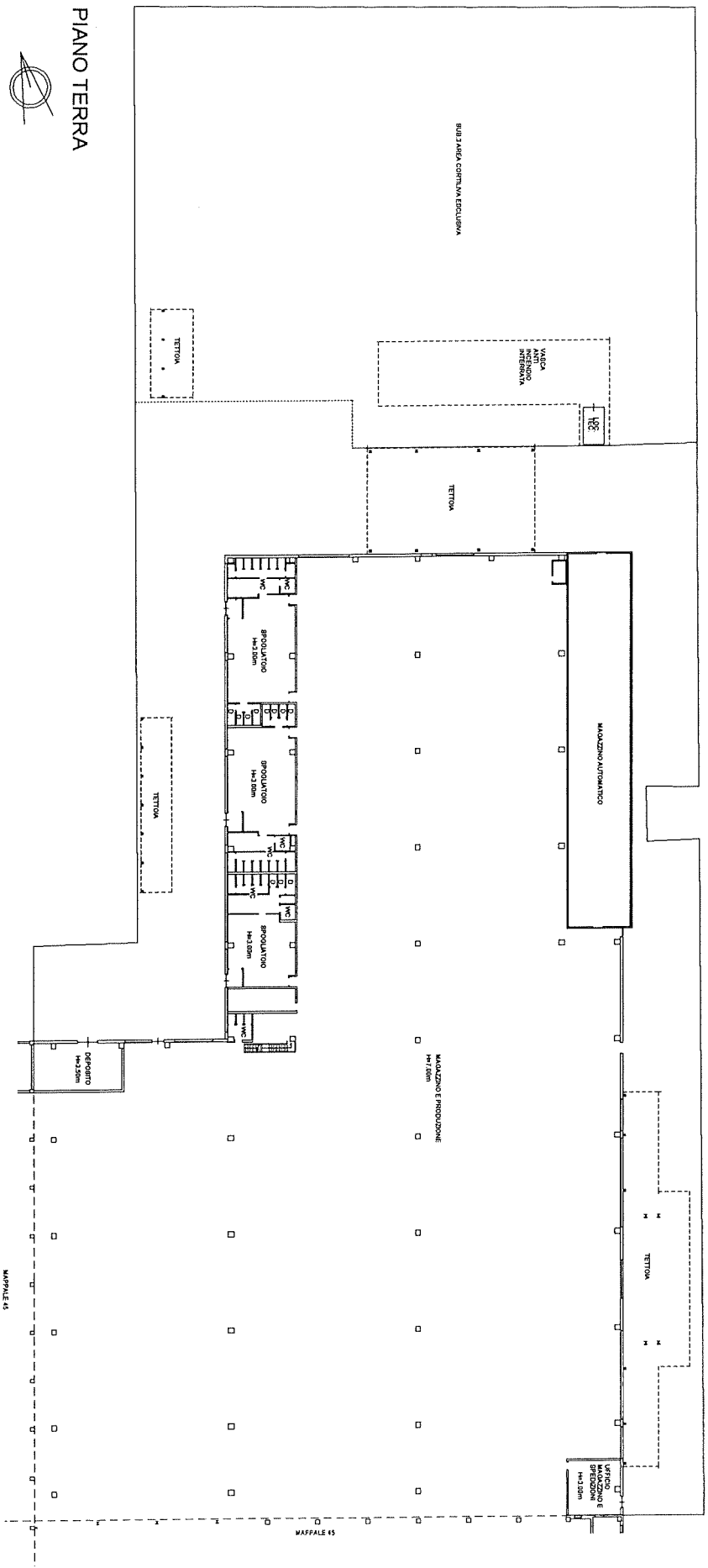


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0057345 del 12/07/2021
Comune di Novellara
Via Alessandriani E.
civ. 26

Identificativa Catastali:
Sezione: 50
Foglio: 50
Particella: 406
Subalterno: 2
Compilata da:
Cessione Marco Raffaele
Iscritto all'albo:
Architetto
Prov. Caserta

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
X 593
699
Geometra
Mattioli Gianfranco
C.F. MTT GFR 41L31 C218B



PIANO TERRA





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2025

Data: 05/09/2025 Ora: 17.00.49 pag: 2 Segue

Visura n.: T225778/2025

2. Immobili siti nel Comune di NOVELLARA (Codice F960) Catasto dei Fabbricati

2. Immobili siti nel Comune di NOVELLARA (Codice F960) Catasto dei Fabbricati														
DATI DI CLASSAMENTO														
ALTRE INFORMAZIONI														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale				
1		50	406 406	2 3			D/7				Euro 47.594,90	VIA EMILIO ALESSANDRINI n. 26 Piano T-1 - 2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2022 Pratica n. RE0048040 in atti dal 15/07/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48040.1/2022)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 47.594,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2025

Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/09/2025

Dati identificativi: Comune di **NOVELLARA (F960) (RE)**

Foglio 50 Particella 406

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**Superficie: **12.789 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/09/2019 Pratica n. RE0081540 in atti dal 03/09/2019 presentato il 03/09/2019 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 81540.1/2019)

> **Dati identificativi**Comune di **NOVELLARA (F960) (RE)**

Foglio 50 Particella 406

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 17/07/2018 Pratica n. RE0049282 in atti dal 17/07/2018 presentato il 16/07/2018 (n. 49282.1/2018)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 50 N. 46,405,322**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**Comune di **NOVELLARA (F960) (RE)**

Foglio 50 Particella 406

> **Dati di classamento**Particella con destinazione: **ENTE URBANO**Superficie: **12.789 m²**

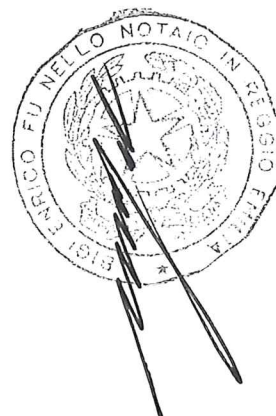
TABELLA DI VARIAZIONE del 04/01/2019 Pratica n. RE0000556 in atti dal 04/01/2019 presentato il 04/01/2019 (n. 556.1/2019)

COMUNE DI NOVELLARA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO
ANNUALE PRESUNTO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 500
KW

Al Sottoscritto Perito è stato affidato dal Sig. **ACCORSI IVANO** nella sua qualità di Amministratore indipendente non correlato della Soc. **VIMIFASTENERS S.P.A.** con sede in Novellara, Via Labriola n°19, l'incarico di redigere un **rapporto di valutazione del presumibile canone di affitto annuale di impianto fotovoltaico da 500 Kw posto nella copertura di capannoni siti in Comune di Novellara, Via Alessandrini n°26 nello stato attuale ed in data odierna.**

Il Sottoscritto Perito **Mattioli Geom. Gianfranco**, con Studio in Castelnovo Sotto, Via Legnano 28/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n°699, sulla base degli accertamenti e rilievi effettuati mediante sopralluogo, tenendo conto delle destinazioni d'uso, dello stato manutentivo e conservativo, della potenzialità che l'impianto esprime, dopo un'accurata ricerca di impianti dello stesso specifico segmento, concessi in affitto, non è in grado, per mancanza di comparabili di valutare un canone di affitto con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison approach – M.C.A.**) che l'International Valuation Standards definiscono come " il più probabile canone di affitto al quale un determinato impianto può essere affittato alla data di stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato,



Cont.

Da tali indagini è emerso che la valutazione viene attualmente effettuata, tenendo conto per impianti nuovi dei seguenti parametri.
Costo presunto impianto- durata ammortamento, produzione prevista dalla tabella di zona- quantità energia in autoconsumo – quantità energia immessa in rete – costo energia in bolletta – prezzo energia immessa in rete- costo manutenzione.

Alla luce di quanto sopra, per determinare il presunto canone, si è tenuto conto dei seguenti parametri :

1) Costo di costruzione impianto € 400.000,00

ammortamento considerato anni 20

€ 400.000,0 / anni 20

€ 20.000,00

2) Produzione annua energia Kw. 500 x 1.100

Kw. 550.000,00 (produzione prevista dalla tabella
Emilia Romagna)

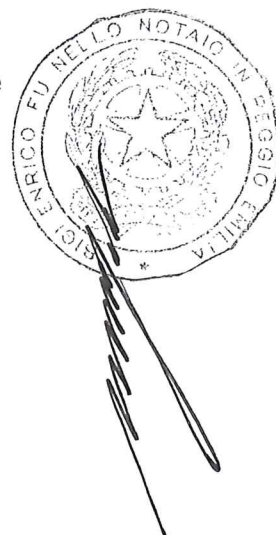
Dall'anno dell'impianto ad oggi (anni 6) di presume un calo
di produzione del 6%

Kw. 550.00,00 - 6 = Kw. 517.000,00

3) L'autoconsumo viene generalmente calcolato sulla base delimitato
75 /80% della produzione potenziale (percentuale generalmente
molto variabile) presunto 75% = Kw. 387.750,00

4) Costo energia in bolletta presunto mediamente annuale €
0,146263 K.wh (Costo molto variabile)

5) Gli oneri di manutenzione vengono considerati con una
percentuale media, in base alla durata dell'impianto (anni 20)
tenendo conto che gli inverter devono essere sostituiti dopo 10 anni
circa, si applica per i primi 10 anni dell'impianto una percentuale del
1,5 /2% del costo dell'impianto.



Spazio

CALCOLO CANONE AFFITTO ANNUO

1) Costo di costruzione impianto € 400.000,00

ammortamento considerato in 20 anni

€ 400.000,00 / 20 anni annualmente € 20.000,00

2) Autoconsumo 75% potenza produttiva impianto

Kw. 387.750.000,00 x 0,146263 €/Kw.h € 56.713,48

Sommano € 76.713,48

3) Oneri di manutenzione

1,5% annuo di 400.000,00 € 6.000,00

Restano € 70.713,48

Si arrotonda la cifra stimata in € 70.000,00

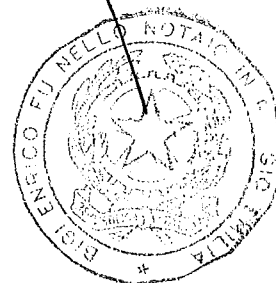
Si determina un canone annuo di € 70.000,00

Questo per quanto riguarda l'incarico affidatomi.

Castelnovo Sotto, li 18/09/2025

Il Perito

Geom. Gianfranco Mattioli



REPERTORIO N. 125850

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE PERITALE

(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciotto del mese di settembre
18 settembre 2025

In Castelnovo di Sotto, Via XX Settembre n.ro 28.

Davanti a me Dr. ENRICO BIGI, Notaio in Reggio Emilia e iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile della stessa Città, è personalmente presente il Signor:

- **MATTIOLI GIANFRANCO**, c.f. MTT GFR 41L31 C218B, nato a Castelnovo di Sotto il 31 luglio 1941, ivi residente in via Legnano n. 28, della cui personale identità io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, redatta su 4 (quattro) fogli per 4 (quattro) facciate scritte, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia da me diretta, fin qui della prima facciata di un foglio, e del quale ho dato lettura al Comparente, che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio



Mattioli Gianfranco

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read 'Mattioli Gianfranco', is written over the notary seal.