

DOCUMENTO INFORMATIVO

relativo a un'operazione con parte correlata

(acquisto del compendio immobiliare "Officina Agile" – Arezzo)

1. PREMESSA

Il presente documento informativo (il "**Documento Informativo**") è predisposto da Metriks AI S.p.A. Società Benefit (la "**Società**" o "**Metriks**"), società con azioni negoziate su Euronext Growth Milan ("**EGM**"), in relazione all'operazione avente ad oggetto l'acquisto del compendio immobiliare denominato "Officina Agile", sito in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70 (l' "**Operazione**"), deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 23 gennaio 2026.

Il Documento Informativo è redatto in conformità allo schema previsto dall'Allegato 3 delle "Disposizioni Euronext Growth Milan in tema di Parti Correlate" di Borsa Italiana S.p.A. e in coerenza con la "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate" adottata dalla Società (la "**Procedura OPC**").

2. AVVERTENZE

Il presente Documento Informativo ha natura esclusivamente informativa ed è finalizzato a fornire al pubblico informazioni adeguate in merito all'Operazione e alle modalità con cui la Società ha gestito i potenziali conflitti di interessi connessi alla qualifica di "parte correlata" della controparte. Il Documento Informativo non costituisce, né può essere interpretato come, un'offerta al pubblico di strumenti finanziari o una sollecitazione all'investimento.

2.1 RISCHI CONNESSI AI POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE

L'Operazione è qualificata come operazione con parte correlata in quanto la controparte venditrice, Rewind S.r.l., è considerata parte correlata ai sensi della normativa applicabile e della Procedura OPC. La qualificazione e la gestione dei potenziali conflitti di interesse sono state condotte nel rispetto dei presidi e delle regole previste dalla Procedura OPC.

La Società ha adottato tutte le misure idonee per assicurare la piena trasparenza dell'Operazione e la corretta gestione dei potenziali conflitti di interesse, ai sensi dell'art. 2391 c.c., delle

Disposizioni OPC EGM e della Procedura OPC, inclusa la messa a disposizione degli amministratori della documentazione istruttoria con congruo anticipo rispetto alla deliberazione.

3. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

3.1 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

- **Tipologia:** Porzione di complesso immobiliare ad uso uffici.
- **Denominazione:** "Officina Agile".
- **Ubicazione:** Arezzo (AR), Via Trasimeno n. 10 e Via Isonzo n. 70.
- **Dati catastali:** Comune di Arezzo, Sezione A, Foglio 126, Particella 125, subalterno 4; Particella 426, subalterni 13 e 14.
- **Venditore:** Rewind S.r.l.
- **Prezzo:** Euro 1.560.000,00 per l'asset immobiliare e Euro 60.000,00 per arredi e attrezzature (totale Euro 1.620.000,00).
- **Condizione:** Operazione subordinata all'ottenimento di idoneo finanziamento bancario.

Le ulteriori condizioni contrattuali (es. tempistiche, garanzie, eventuale preliminare, disciplina di eventuali caparre, condizioni sospensive/risolutive ulteriori) saranno definite in sede di atto notarile di compravendita.

3.2 INDICAZIONE DELLA PARTE CORRELATA, NATURA DELLA CORRELAZIONE E INTERESSI NELL'OPERAZIONE

Parte correlata: Rewind S.r.l. (venditore).

Natura della correlazione: controllante della Società con 3.352.682 azioni ordinarie e 1.000.000 azioni a voto plurimo complessivamente pari al 70,8% del totale diritti di voto.

Interessi di amministratori/sindaci/dirigenti con responsabilità strategiche nell'Operazione: Il Dott. Tiziano Cetarini, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, ha dichiarato ai sensi dell'art. 2391 c.c. di essere portatore di un interesse personale nell'Operazione, in quanto titolare effettivo della società venditrice Rewind S.r.l. e soggetto che esercita il controllo su Metriks AI S.p.A. SB (70,87% dei diritti di voto). In conformità alla Procedura OPC:

- la documentazione istruttoria è stata messa a disposizione degli amministratori indipendenti;
- il Presidio OPC ha rilasciato il parere allegato al presente Documento Informativo.

3.3 MOTIVAZIONI ECONOMICHE E CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ

L'Operazione è finalizzata all'internalizzazione di un asset strategico da destinare a sede operativa, con trasformazione di costi ricorrenti di *coworking* in un investimento immobiliare. Secondo quanto rappresentato al Consiglio di Amministrazione, l'acquisto consente (i) di ridurre l'esposizione ai rischi connessi alla disponibilità di immobili in locazione e garantire stabilità nel medio-lungo periodo e (ii) di ottenere effetti positivi sulla marginalità operativa (EBITDA) e sul rafforzamento della struttura patrimoniale, convertendo costi ricorrenti in investimento.

L'Operazione non comporta vantaggi finanziari o economici aggiuntivi per la parte correlata venditrice rispetto a quanto sarebbe ottenibile con una controparte indipendente, come attestato dalla relazione dell'esperto indipendente.

3.4 Modalità di determinazione del corrispettivo e valutazioni di congruità

Il corrispettivo complessivo dell'Operazione è pari a Euro 1.620.000,00 (di cui Euro 1.560.000,00 per l'asset immobiliare ed Euro 60.000,00 per arredi e attrezzature). Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che il prezzo risulta congruo e in linea con i valori di mercato sulla base di una relazione di valutazione economica datata 22 gennaio 2026 redatta dalla Dott.ssa Valentina Nocentini, quale esperto indipendente, cui è allegata perizia immobiliare sottoscritta dall'Architetto Stefano Mosca.

Metodologie valutative utilizzate dall'esperto indipendente: Per giungere a una valutazione oggettiva del compendio "Officina Agile", l'esperto indipendente ha adottato un approccio metodologico integrato che ha analizzato separatamente le diverse componenti dell'operazione.

Per quanto riguarda la parte immobiliare, la stima si è basata sulla perizia tecnica dell'Architetto Stefano Mosca, il quale ha incrociato il metodo sintetico-comparativo — basato sui prezzi di mercato di immobili simili — con il metodo della capitalizzazione dei redditi, che valuta la capacità del bene di generare valore nel tempo. Le dotazioni strumentali (arredi e hardware) sono state invece valutate con il metodo del costo di sostituzione, applicando i necessari correttivi legati all'effettivo stato d'uso e all'obsolescenza dei beni.

L'intero impianto valutativo poggia su alcune assunzioni fondamentali: l'acquisto della piena proprietà dei beni e la verifica della sostenibilità finanziaria per Metriks AI. In particolare, l'analisi ha evidenziato la convenienza dell'operazione subordinandola all'ottenimento di un idoneo finanziamento bancario (posto come condizione sospensiva) e considerando il vantaggio economico derivante dalla cessazione dei canoni di locazione precedentemente versati alla controllante Rewind S.r.l., che permette di trasformare un costo operativo in un investimento patrimoniale.

In conclusione, l'esperto ha stimato il valore dell'immobile in 1.560.000 euro e quello dei beni strumentali in 60.000 euro. Tali risultati confermano la piena congruità del prezzo di acquisto pattuito, pari a complessivi 1.620.000 euro, ritenendo l'operazione coerente con i valori di mercato e vantaggiosa per il profilo economico e finanziario della Società.

La perizia immobiliare allegata riporta una comparazione con i valori OMI e con transazioni di beni simili nel comune di Arezzo, dai quali emerge che il valore dell'immobile risulta in linea con le medie di mercato per immobili ad uso direzionale di analoga categoria

3.5 EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE (INCL. INDICI DI RILEVANZA)

Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione dipendono, tra l'altro, dalle modalità di finanziamento e dalla contabilizzazione dell'immobile e degli arredi. La Società ha valutato adeguati i profili finanziari dell'Operazione e la sostenibilità degli impegni, anche alla luce della condizione sospensiva legata all'ottenimento di idoneo finanziamento bancario.

Modalità di finanziamento: Le modalità di finanziamento dell'operazione, il cui valore complessivo ammonta a 1.620.000 euro, sono attualmente in fase di perfezionamento. La Società ha subordinato l'efficacia dell'acquisto all'ottenimento di un idoneo finanziamento bancario, posto come condizione sospensiva per il perfezionamento dell'atto.

Sotto il profilo patrimoniale, l'operazione comporterà un incremento della Posizione Finanziaria Netta (PFN) a fronte dell'iscrizione nell'attivo di un asset immobiliare di proprietà, consolidando così la struttura patrimoniale di Metriks AI. Sotto l'aspetto economico, il futuro impegno finanziario legato al servizio del debito troverà copertura nella gestione ordinaria, trasformando i costi operativi per l'utilizzo dell'immobile in un investimento finalizzato alla patrimonializzazione della Società.

All'esito del reperimento delle risorse e della definizione degli accordi con l'istituto di credito, la Società integrerà la presente informativa con i dettagli tecnici definitivi relativi a durata, tassi applicati e impatto puntuale sui flussi finanziari.

Indici di rilevanza (Allegato 2 Disposizioni OPC EGM) e qualificazione dell'Operazione (maggiore/minore rilevanza): Operazione di Maggiore Rilevanza. Utilizzati, a tal fine, i seguenti 2 indici (e verificati rispetto alla soglia del 5%):

Indice del controvalore = controvalore dell'operazione / patrimonio netto consolidato oppure, se maggiore, la capitalizzazione rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto del periodo del più recente documento contabile periodico. Tale indice è pari all'8% circa.

Indice dell'attivo = totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione (corrispettivo nel nostro caso) / totale attivo del gruppo (ultimo bilancio/periodico). Tale indice è pari al 12% circa.

3.6 INCIDENZA SUI COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI E/O DI SOCIETÀ CONTROLLATE

L'Operazione non prevede, per quanto a conoscenza della Società, specifiche incidenze sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società controllate, diverse da quelle eventualmente già previste nei relativi contratti di lavoro o di mandato.

3.7 INFORMAZIONI SU STRUMENTI FINANZIARI DETENUTI DA SOGGETTI COINVOLTI E INTERESSI IN OPERAZIONI STRAORDINARIE

Nell'ambito dell'Operazione, la posizione di maggiore rilievo è quella del Dott. Tiziano Cetarini, che ricopre le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato di Metriks AI S.p.A. SB.

Oltre a tale partecipazione diretta, sussiste un interesse rilevante in quanto il Dott. Cetarini è il titolare effettivo di Rewind S.r.l., società venditrice del compendio immobiliare e azionista di controllo di Metriks AI (con il 70,8% dei diritti di voto complessivi).

Non risultano, invece, altri strumenti finanziari (quali azioni o obbligazioni convertibili) detenuti da ulteriori amministratori, sindaci o dirigenti con responsabilità strategiche che possano configurare interessi nell'Operazione. Allo stesso modo, non sono emerse altre operazioni straordinarie in corso o programmate che presentino correlazioni con i soggetti coinvolti nella presente compravendita.

L'operazione è stata pertanto istruita garantendo la massima trasparenza circa la convergenza di ruoli in capo al Dott. Cetarini, assicurando che ogni fase decisionale avvenisse nel pieno rispetto delle tutele previste per le operazioni con parti correlate.

3.8 ITER DI APPROVAZIONE DELL'OPERAZIONE E PRESIDIO PROCEDURALI

Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi il 23 gennaio 2026, ha valutato l'Operazione e, dopo ampia discussione, ha deliberato all'unanimità: (i) di approvare l'acquisto del compendio immobiliare al prezzo complessivo di Euro 1.620.000,00 e alle condizioni che saranno definite in sede di atto notarile, subordinatamente all'ottenimento di idoneo finanziamento bancario; (ii) di conferire all'Amministratore Delegato ogni più ampio potere, con facoltà di sub-delega, per la stipula dell'atto di compravendita e per il compimento degli atti e adempimenti necessari, inclusa la possibilità di incaricare professionisti, trattare le condizioni, sottoscrivere preliminare e/o rogito, effettuare pagamenti e sottoscrivere atti bancari correlati.

Nel corso dell'istruttoria, il Presidente ha dichiarato che l'Operazione è stata istruita nel rispetto della Procedura OPC, ed è stata messa a disposizione degli amministratori la relazione di valutazione dell'esperto indipendente (22 gennaio 2026).

Il Presidio OPC ha espresso parere favorevole all'Operazione, ritenendola nell'interesse della Società ed economicamente razionale e conveniente.

Parere del Comitato/Presidio equivalente: vedasi allegato.

3.9 RILEVANZA DERIVANTE DA CUMULO DI OPERAZIONI

Alla data del presente Documento Informativo non risultano ulteriori operazioni con la medesima parte correlata tali da determinare, per cumulo, il superamento delle soglie di rilevanza previste dalla normativa applicabile.

4. ALLEGATI

A) Estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2026 (punto 3 all'ordine del giorno).

B) Relazione di valutazione economica dell'esperto indipendente (Dott.ssa Valentina Nocentini) del 22 gennaio 2026.

C) Perizia immobiliare (Arch. Stefano Mosca) allegata alla relazione di valutazione.

D) Dichiarazione di interesse resa ex art. 2391 c.c. dal Dott. Tiziano Cetarini.

Milano, 30 gennaio 2026

Metriks AI S.p.A. Società Benefit

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Cetarini', written in a cursive style.

Metriks AI S.p.A. Società Benefit

Piazzale Ferrara n. 4

Milano (MI) 20139

Codice Fiscale/ P.IVA 12122690964

**ESTRATTO DEL VERBALE DELLA RIUNIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 23 GENNAIO 2026**

Il giorno 23 gennaio 2026, alle ore 17.00, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO (estratto)

3. Discussione e approvazione dell'operazione di acquisto dell'immobile sito in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70;

(Omissis)

Con riferimento al terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente illustra al Consiglio l'opportunità di procedere con acquisto del compendio immobiliare denominato "Officina Agile", sito in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70, di proprietà della società Rewind S.r.l., qualificabile come parte correlata ai sensi della normativa applicabile:

- **Tipologia:** Porzione di complesso immobiliare ad uso uffici
- **Ubicazione:** Arezzo (AR), Via Trasimeno n. 10 e Via Isonzo n. 70
- **Dati catastali:** Comune di Arezzo, Sezione A, Foglio 126, Particella 125, subalterno 4; Particella 426, subalterni 13 e 14
- **Prezzo di acquisto:** € 1.560.000,00 per l'asset immobiliare e € 60.000,00 per arredi e attrezzature
- **Venditore:** Rewind Srl
- **Finalità dell'operazione:** L'operazione è finalizzata all'internalizzazione di un asset strategico da destinare a sede operativa, trasformando i costi ricorrenti di coworking in un investimento immobiliare.

Il Presidente dà atto che l'operazione sarà istruita nel rispetto della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società e che, pertanto, è stata oggetto di apposita relazione di valutazione economica datata 22 gennaio 2026 redatta dalla Dott.ssa Valentina Nocentini (Dottore Commercialista e Revisore Legale) quale esperto indipendente, messa a disposizione degli amministratori.

Inoltre, il Presidente evidenzia che:

- l'acquisto dell'immobile consente alla Società di internalizzare un asset strategico destinato a sede operativa, riducendo l'esposizione ai rischi connessi alla disponibilità di immobili in locazione e garantendo stabilità nel medio-lungo periodo;
- sotto il profilo economico-finanziario, l'operazione determina la trasformazione di costi ricorrenti di locazione in un investimento immobiliare, con effetti positivi sulla marginalità operativa (Ebitda) e sul rafforzamento della struttura patrimoniale della Società;
- il prezzo di acquisto risulta congruo e in linea con i valori di mercato, come attestato dalla relazione di valutazione a cui è allegata la perizia immobiliare sottoscritta dall'architetto Stefano Mosca, e l'operazione è coerente con l'interesse sociale e con le strategie di sviluppo della Società;

- sono stati valutati e ritenuti adeguati i profili finanziari dell'operazione, anche con riferimento alla sostenibilità degli impegni assunti dalla Società.

Il Consiglio valuta l'operazione, prende atto della convenienza economica e dell'interesse strategico per la Società e, dopo ampia discussione, delibera all'unanimità, con la sola astensione del Presidente Tiziano Cetarini

delibera

di approvare l'operazione di acquisto del compendio immobiliare sito in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70, al prezzo di € 1.620.000,00 e alle condizioni che saranno definite in sede di atto notarile, subordinatamente all'ottenimento di idoneo finanziamento bancario;

di conferire all'Amministratore Delegato, con facoltà di sub-delega (anche in forma di procura notarile), ogni più ampio potere per la stipula dell'atto di compravendita e per il compimento di tutti gli atti e adempimenti necessari o opportuni al perfezionamento dell'operazione, nel rispetto della normativa vigente in materia di operazioni con parti correlate, con promessa di rato e valido, ivi inclusa la facoltà di:

- incaricare professionisti abilitati per la regolarizzazione degli immobili e sottoscrivere di tutti gli adempimenti urbanistici e catastali necessari;
- trattare e definire le condizioni contrattuali;
- sottoscrivere il contratto preliminare e/o rogito notarile di compravendita;
- effettuare pagamenti e sottoscrivere eventuali atti bancari correlati;
- compiere ogni adempimento presso notai, uffici pubblici e istituti di credito.

(Omissis)

Si dichiara che il presente estratto è conforme all'originale del verbale.

Milano, 29 gennaio 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Tiziano Cetarini





Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili
della provincia di Perugia

Dott.ssa Valentina Nocentini
Dottore Commercialista e Revisore Legale

**Parere al compimento dell'operazione di acquisto del complesso
Officina Agile da parte di Metriks AI dalla Parte Correlata Rewind S.r.l.**

Spettabile

Metriks AI S.p.A. SB

Piazzale Ferrara, n. 4

20139 Milano

22/01/2026

Alla cortese attenzione del Consiglio di Amministrazione

Oggetto: Acquisizione della piena proprietà del compendio sito in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70, comprensivo di dotazioni strumentali, denominato "Officina Agile".

Premessa

In data 12/01/2026 la sottoscritta Valentina Nocentini iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia al n. 1241 sez. A e al Registro dei Revisori Legali n. 174645 (l'"**Esperto**") è stata incaricata da **Metriks AI S.p.A. Società Benefit** (di seguito, anche "**Metriks**" o la "**Società**") di effettuare un'analisi tecnica e valutativa relativa alla convenienza economica dell'operazione di acquisto del compendio immobiliare e strumentale denominato "**Officina Agile**", di proprietà della parte correlata **Rewind S.r.l.** ("**Rewind**").

La presente analisi si pone lo scopo di fornire al Consiglio di Amministrazione di Metriks gli elementi necessari per attestare la convenienza economica e la correttezza sostanziale dell'operazione, verificando che quest'ultima rispecchi le normali condizioni di mercato e sia coerente con il perseguimento dell'interesse sociale, secondo quanto previsto dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (OPC) adottata da Metriks in data 21 maggio 2025.

Dati della società venditrice

REWIND S.R.L. risulta essere una società operativa con sede legale in Milano, Piazzale Ferrara n. 4, attiva dal 6 maggio 2011 e con capitale sociale pari a euro 500.000, interamente versato. La società è amministrata da un'Amministratrice Unica, dott.ssa Giulia Chiarini.

L'intero capitale sociale di REWIND S.R.L. risulta detenuto da MONITUM S.R.L., società holding costituita il 21 luglio 2025, con sede legale coincidente e capitale sociale pari a euro 10.000, interamente versato.

La compagine sociale di MONITUM S.R.L. è composta per il 95% dal sig. Tiziano Cetarini e per il restante 5% dalla dott.ssa Giulia Chiarini.

Presupposti e limitazioni della perizia

La scrivente ritiene opportuno fare presente che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- la relazione è fondata sul presupposto che la documentazione di supporto fornita dalla Società sia veritiera, corretta e completa;
- la valutazione non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad es. nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e degli scenari politici e sociali);
- la relazione si limita ai fatti esposti, pur prendendo atto della perizia di stima sulla quale non entra nel merito della valutazione e sulle qualità tecniche e giuridiche del bene da acquistare rimanendo in capo agli organi societari ogni valutazione in merito, così come non entra nelle valutazioni di ulteriori rapporti preesistenti tra parti correlate quali ad esempio il contratto di coworking;

- tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della relazione sono state fornite dalla Società ed in alcuni casi dai professionisti che l'assistono;
- la scrivente, pur avendo adottato le precauzioni per un'attenta valutazione dei dati, dei documenti e delle informazioni a disposizione e, pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non avendo effettuato alcun audit sui dati forniti, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività di tali dati, documenti e informazioni. Resta ferma, quindi, la responsabilità della Società per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, dati ed informazioni e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego;
- nel dettaglio, la scrivente precisa che l'incarico non prevede lo svolgimento di alcuna procedura di revisione contabile, di verifiche e accertamenti circa l'eventuale esistenza di passività potenziali ovvero la sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale e/o connesse a problematiche di tipo legale non riportate nei bilanci;
- le conclusioni cui si è pervenuti sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione, pertanto, nessuna parte della stessa potrà comunque essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.
- La scrivente ha analizzato le analisi economiche e finanziarie elaborate e trasmesse dalla Società riportando le principali conclusioni in forma tabellare nella presente relazione e mantenendo agli atti tali documenti;

CAPITOLO I: QUADRO PROCEDURALE E NATURA DELLA CORRELAZIONE

1.1 La Procedura per le Operazioni con Parti Correlate

L'operazione in esame è disciplinata dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (la "**Procedura**") approvata dal Consiglio di Amministrazione di Metriks in data 21 maggio 2025. Tale regolamento è volto ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni poste in essere con soggetti che potrebbero influenzare i processi decisionali della Società. In quanto società quotata sul sistema multilaterale di negoziazione **Euronext Growth Milan**, Metriks è tenuta all'osservanza di presidi rigorosi per la tutela degli azionisti di minoranza e del mercato.

1.2 Identificazione della Correlazione

La controparte venditrice, Rewind, riveste il ruolo di azionista di riferimento di Metriks. Ai sensi delle definizioni contenute nella Procedura, Rewind si qualifica come "Parte Correlata" in quanto entità che esercita il controllo o un'influenza notevole sulla Società che redige il bilancio. L'operazione di acquisto è pertanto soggetta al parere motivato e non vincolante del Comitato Parti Correlate sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

1.3 Requisiti di Indipendenza dell'Esperto

La sottoscritta agisce in qualità di "esperto indipendente" di comprovata professionalità e competenza. Si dichiara l'assenza di legami di natura economica, professionale o personale con Metriks AI S.p.A. SB, con Rewind S.r.l. o con i rispettivi amministratori che possano compromettere l'obiettività del giudizio. Il presente incarico è stato svolto in piena autonomia, avendo accesso a tutte le informazioni aziendali e alla documentazione tecnica necessaria.

CAPITOLO II: ANALISI TECNICA E PATRIMONIALE DELL'ASSET "OFFICINA AGILE"

2.1 Descrizione dell'Immobile e Localizzazione

In base alle informazioni raccolte nella perizia immobiliare allegata, e per quanto occorrer possa in base al sopralluogo effettuato dalla scrivente, il compendio denominato "**Officina Agile**" consiste in una porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione terziaria (uffici) situato in una posizione centrale del comune di

Arezzo. La struttura gode di un doppio accesso principale da Via Trasimeno n. 10 e Via Isonzo n. 70, inserendosi in un contesto misto caratterizzato da una buona dotazione di servizi e attività commerciali.

- **Accessibilità:** Il sito è facilmente raggiungibile con mezzi privati e dista solo 600 metri dalla stazione ferroviaria di Arezzo, garantendo un collegamento efficiente per collaboratori e partner.
- **Articolazione Spaziale:** L'asset si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a un piano interrato e un piano soppalco. La superficie commerciale complessiva è stata determinata nella valutazione Immobiliare di Renova datata 28/11/2025 allegata in 1.244,23 mq.
- **Dotazioni Esterne:** È inclusa un'area esterna privata attualmente utilizzata come parcheggio a servizio esclusivo degli uffici.

2.2 Caratteristiche Tecniche e Infrastrutturali

Come descritto in perizia, dal punto di vista manutentivo, l'immobile si presenta in buone condizioni e vanta finiture di pregio sopra la media del mercato locale.

- **Efficienza Energetica e ESG:** Sulla copertura piana è installato un impianto fotovoltaico a servizio dell'attività, elemento fondamentale per la strategia di sostenibilità della Società.
- **Mobilità Sostenibile:** La struttura include una colonnina per la ricarica di auto elettriche con due postazioni, favorendo l'adozione di politiche di green mobility tra i dipendenti.
- **Impiantistica:** L'edificio è dotato di impianti di climatizzazione, videosorveglianza, antintrusione, telefonia, fibra ottica e TV, tutti correttamente mantenuti e adeguati alla destinazione d'uso di "Innovation Hub".

2.3 Arredi e delle Attrezzature Elettroniche

L'operazione non si limita all'acquisto delle "mura", ma include l'intero ecosistema strumentale necessario per l'operatività di un'azienda AI.

- **Arredi e Design:** Sono inclusi mobili di alta gamma (brand Fantoni), tra cui postazioni operative ergonomiche, tavoli riunioni, pareti fonoassorbenti, sedute per aree attesa e arredi per il soppalco.
- **Infrastruttura Hardware:** L'acquisizione comprende un parco macchine composto da Notebook Huawei, Lenovo e Asus, oltre a monitor Samsung e altri strumenti elettronici di supporto.
- **Welfare e Socialità:** Fanno parte del compendio una cucina attrezzata (Concreta Cucine), fioriere e dotazioni ludiche (biliardino Roberto Sport, cabinato Maxi Cab), essenziali per creare l'ambiente di "Campus Urbano" tipico della missione di Società Benefit di Metriks.

2.4 Valutazione Immobile e Arredi

In base alle risultanze della perizia tecnica emessa in data 28 novembre 2025 (la "**Perizia**"), gli esperti di Renova Archi Group hanno stimato per l'asset immobiliare un valore di mercato arrotondato pari a € 1.560.000,00. Contestualmente, agli arredi e alle attrezzature elettroniche è stato attribuito un valore corrente di utilizzo di € 60.000,00, calcolato al netto del degrado fisico e dell'obsolescenza tecnologica maturata.

CAPITOLO III: ANALISI COMPARATIVA DELLA CONVENIENZA ECONOMICA

L'obiettivo cardine della presente sezione è l'esame del differenziale economico tra il mantenimento dello Status Quo (**Scenario PRE**) e l'attuazione della proposta di acquisto (**Scenario POST**) in un orizzonte temporale di undici anni (2026-2036). Tale analisi è stata condotta isolando il perimetro dell'immobile Officina Agile e integrando sistematicamente l'effetto del beneficio fiscale. Per lo svolgimento dell'analisi, è stata considerata un'aliquota d'imposta stimata del 27,9% (IRES + IRAP).

L'analisi di convenienza economica è stata sviluppata su base incrementale, limitatamente ai flussi di costo e ricavo direttamente attribuibili all'immobile Officina Agile, al fine di isolare gli effetti dell'operazione rispetto alla gestione ordinaria della Società e garantire una valutazione oggettiva e non distorsiva.

Ai fini della valutazione della convenienza economica, l'EBITDA rappresenta la metrica maggiormente significativa, in quanto misura l'effetto monetario ricorrente dell'operazione, indipendentemente da componenti contabili non *cash* quali ammortamenti e accantonamenti.

3.1 Scenario PRE-Acquisto

Nello scenario attuale, definito come **Status Quo**, Metriks opera all'interno del compendio Officina Agile in regime di *co-working*/locazione per il tramite della parte correlata Rewind S.r.l.

Sebbene tale modello di accesso agli spazi abbia garantito a Metriks una necessaria flessibilità nella fase di *start-up* e di primo consolidamento, l'analisi sull'orizzonte decennale 2026-2036 elaborata dalla Società evidenzia una efficienza economica suscettibile di miglioramento. In questo scenario, infatti, la crescita dimensionale (in termini di personale operante nella sede "Officina Agile") di Metriks si traduce direttamente in un incremento lineare dei costi operativi (OpEx), determinando una significativa erosione della marginalità economica netta senza alcun beneficio patrimoniale.

Tabella: Proiezione Economica Scenario Pre-Acquisto (Status Quo) – Dati in Euro

Conto Economico Pre-Acquisto Immobile - Metriks	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Totale Costi Operativi	(75.600)	(253.932)	(269.766)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)
Spese di Co-Working Metriks	(75.600)	(253.932)	(269.766)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)	(285.600)
Minori Spese	21.092	70.847	75.265	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682
Minore Imposizione Fiscale	21.092	70.847	75.265	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682	79.682
Margine	(54.508)	(183.085)	(194.501)	(205.918)	(205.918)	(205.918)	(205.918)	(205.918)	(205.918)	(205.918)	(205.918)

Analisi del Differenziale Monetario e Fiscale

- **Costi Monetari Lordi:** in base a quanto esposto nel business plan, la struttura raggiungerà la propria piena saturazione operativa entro il 2027, arrivando a contare un totale di 68 postazioni occupate. In questo contesto, i costi lordi di gestione risultano strettamente correlati al numero di postazioni effettivamente utilizzate, seguendo un modello di spesa variabile in base all'occupazione degli spazi. Le proiezioni economiche prevedono che, a seguito di una progressione dei costi unitari registrata durante il biennio 2027-2028, il canone di locazione si stabilizzi definitivamente a partire dal 2029. Da tale annualità, il contratto prevede un costo fisso per singola postazione pari a 350 euro mensili. Di conseguenza, il canone annuo complessivo dovuto dalla Società si assesterà su un valore costante di 285.600 euro, riflettendo il pieno regime operativo e contrattuale dell'asset. In un arco temporale di undici anni (2026-2036, ipotizzando una stabilità dei valori riferibili agli esercizi futuri, i costi corrisposti a favore della parte correlata Rewind S.r.l. raggiungerebbe un valore di circa 2,9 milioni di euro.
- Nello scenario PRE, infatti, Metriks subisce un'uscita di cassa netta annuale di oltre € 205.000,00, rinunciando contestualmente alla patrimonializzazione di un asset strategico valutato oltre 1,5 milioni di euro.
- **Postazioni:** La determinazione dei costi nello Scenario PRE è strettamente correlata alle ipotesi di utilizzo della struttura, dimensionata per rispondere alla crescita prevista dal piano industriale di Metriks. L'Analisi sviluppata dall'azienda ha considerato le seguenti variabili di occupazione postazioni operative:
 - **Utilizzo Esterno (Netfintech S.r.l.):** Per l'esercizio 2026 è prevista la presenza di 15 postazioni occupate dalla società Netfintech S.r.l. Tali postazioni non generano costi a carico di Metriks nello Scenario PRE. A partire dal 1° gennaio 2027, tali spazi saranno interamente liberati e progressivamente riassorbiti nelle necessità operative di Metriks.

- **Crescita Interna Metriks:** Nel 2026 la Società utilizzerà 47 postazioni per il proprio nucleo tecnico e R&D. La Società prevede un incremento dell'organico che porterà la struttura alla piena saturazione operativa (68 postazioni) entro il 2027.

Tabella: Piano di Saturazione Postazioni Officina Agile

Numero Personale	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Postazioni Occupate	62	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68

Si precisa che in base alla documentazione inviata alla scrivente ad oggi risultano occupate 15 postazioni da Netfintech e 40 da Metriks.

3.2 Scenario POST-Acquisto: Ottimizzazione e Patrimonializzazione

Nello scenario POST, Metriks AI acquisisce la proprietà del compendio immobiliare e delle dotazioni strumentali per un corrispettivo complessivo pari a Euro 1.620.000,00. Al fine di ottimizzare la struttura del capitale e garantire la massima sostenibilità economico-finanziaria, l'operazione è stata configurata secondo un modello di finanziamento ibrido che combina leva creditizia e flussi operativi interni:

1. **Indebitamento Finanziario (Leva Bancaria):** L'analisi ipotizza il ricorso a un finanziamento ipotecario di Euro 1.170.000,00, parametrato su un *Loan-to-Value* (LTV) del 75% rispetto al valore della Perizia dell'immobile (Euro 1.560.000,00). Il piano di ammortamento, previsto con decorrenza dicembre 2026, segue una struttura "alla francese" con una durata complessiva di 120 mesi, comprensiva di un periodo di preammortamento tecnico di 12 mesi e un tasso annuo nominale del 4,50% (vedi Allegato A).
2. **Equity Contribution e Flusso di Cassa:** La quota residua dell'investimento, pari a Euro 450.000,00 (costituita dal 25% del valore dell'immobile e dal valore integrale degli arredi), sarà coperta mediante risorse proprie e flussi di cassa generati dalla gestione ordinaria di Metriks, secondo un piano di esborsi progressivo volto a preservare la liquidità aziendale:
 - **Caparra Confirmatoria:** Nel corso dell'esercizio 2026 e fino alla data dell'atto di compravendita, è previsto il versamento di Euro 120.000,00, frazionati in quote mensili da Euro 10.000,00 ciascuna.
 - **Versamento al Closing:** In sede di stipula dell'atto definitivo (prevista per la fine del 2026), verrà corrisposto l'importo di Euro 1.170.000,00 derivante dall'erogazione del finanziamento bancario.
 - **Prezzo Dilazionato:** Il saldo residuo, pari a Euro 330.000,00, sarà regolato attraverso un piano di rateizzazione in 33 mensilità da Euro 10.000,00 ciascuna a partire da gennaio 2027.

La scrivente, pur non entrando nel merito della sostenibilità finanziaria dell'operazione, ha verificato l'esistenza di rilevanti saldi attivi su un conto bancario della Società.

Tale assunzione, adottata esclusivamente ai fini valutativi, consente di rappresentare uno scenario conservativo, idoneo a testare la sostenibilità economica dell'operazione. In tale contesto, l'acquisizione determina una riconfigurazione strutturale del profilo economico della Società, sostituendo costi per occupazione di posti riconosciuti a Rewind con una combinazione di costi operativi ricorrenti, oneri finanziari decrescenti nel tempo e benefici fiscali, giungendo ad una soluzione complessivamente di maggiore convenienza.

L'analisi sull'orizzonte temporale 2026-2036 dimostra come l'operazione di acquisto immobiliare permetta di stabilizzare la base costi nel lungo periodo, proteggendo la marginalità operativa dalla crescita dei prezzi di mercato degli spazi tech.

Analisi dei Driver Finanziari e Fiscali

- **Generazione di Ricavi:** A differenza dello scenario di acquisto di servizi di coworking, l'operazione prospettata consente a Metriks di mettere a reddito le porzioni non immediatamente necessarie della

struttura. Nel 2026, la presenza di Netfintech S.r.l. garantisce ricavi per € 63.000,00 (15 postazioni occupate), mentre la locazione a Kitsunebi assicura un'entrata costante di € 6.000,00 annui (2026-2036).

- **Gestione del Debito e Costi Operativi:** l'acquisizione è supportata, per ipotesi, da una linea di credito di € 1,17 milioni, i cui oneri finanziari sono stimati in € 50.433,00 per il primo esercizio (dicembre 2026 – novembre 2027) e strutturalmente decrescenti lungo il piano di ammortamento. Parallelamente, i costi operativi diretti della proprietà (comprensivi di IMU, utenze, manutenzioni ordinarie, spese di pulizia, assicurazione etc.) sono stimati in € 113.576,00 annui a regime. Tale struttura di costi, sebbene significativa, risulta ampiamente inferiore al costo di coworking che viene meno, garantendo una maggiore stabilità dei margini operativi nel lungo periodo.
- **Risparmio fiscale:** L'operazione comporta una apprezzabile efficienza fiscale derivante dalla deducibilità integrale di tutte le componenti negative di reddito legate alla proprietà (tra cui OpEx, e quote di ammortamento). In particolare, la deducibilità degli ammortamenti materiali rappresenta beneficio fiscale "": esso abbatte l'imponibile fiscale senza generare alcuna fuoriuscita di liquidità, permettendo a Metriks di trattenere in azienda un risparmio d'imposta netto di circa € 25.780,00 ogni anno. Questo meccanismo di *cash retention*, ottimizza il rendimento dell'investimento e accelera il processo di autofinanziamento dell'asset strategico.

Tabella: Proiezione Economica Scenario Post-Acquisto – Dati in Euro

Conto Economico Post-Acquisto Immobile - Metriks	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Totale Ricavi	69.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Ricavi Co-working Change Capital	63.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi Co-working Kitsunebi	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Totale Costi	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)	(113.576)
Spese di Pulizia	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)	(48.000)
Spese Ascensore	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)	(295)
Spese Corrente Elettrica	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)	(13.770)
Spese Acqua	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)	(2.557)
Spese GAS	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)	(6.189)
Spese Internet	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)
Spese di Vigilanza	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)	(984)
Spese Manutenzione Ordinaria	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)	(12.295)
Spese Manutenzione Straordinaria	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)	(12.150)
Spese di Assicurazione	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)	(8.500)
IMU	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)	(8.442)
Ebitda	(44.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)	(107.576)
Ammortamenti Materiali	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)	(58.800)
Ammortamenti Immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ebit	(103.376)	(166.376)	(166.376)	(166.376)	(166.376)	(154.376)	(154.376)	(154.376)	(154.376)	(154.376)	(154.376)
Interessi Passivi Nuovo Finanziamento 1.170k	(4.388)	(52.650)	(50.038)	(45.063)	(39.859)	(34.416)	(28.723)	(22.769)	(16.541)	(10.027)	(9.471)
Ebt	(107.764)	(219.026)	(216.415)	(211.439)	(206.235)	(188.793)	(183.100)	(177.145)	(170.917)	(164.403)	(163.847)
Minore Imposizione Fiscale	30.066	61.108	60.380	58.992	57.540	52.673	51.085	49.424	47.686	45.868	45.713
Risultato d'Esercizio	(77.698)	(157.918)	(156.035)	(152.448)	(148.696)	(136.119)	(132.015)	(127.722)	(123.231)	(118.535)	(118.134)

3.3 Analisi dell'Impatto Differenziale

Il confronto analitico tra lo scenario di locazione (PRE) e quello di proprietà (POST) evidenzia in modo chiaro e coerente la maggiore efficienza economica della proprietà dell'asset rispetto al mantenimento del regime di *co-working*.

L'operazione consente di eliminare integralmente, a regime, il canone di *co-working* pari a Euro 285.600 annui, sostituendo un costo operativo ricorrente con una struttura di costi maggiormente controllabile e con effetti patrimoniali di lungo periodo.

A partire dal 2029, anno di piena saturazione operativa della struttura, l'analisi incrementale evidenzia un EBITDA differenziale positivo pari a circa Euro 178.024 annui, determinato dal risparmio del canone di *co-working* al netto dei nuovi costi operativi e dei ricavi accessori generati dalla messa a reddito delle postazioni eccedenti il fabbisogno di Metriks. Su un orizzonte temporale di undici anni, il beneficio complessivo in termini di EBITDA incrementale è stimato in Euro 1.763.757, confermando la convenienza strutturale dell'operazione rispetto allo scenario alternativo di locazione.

Tabella: Proiezione Economica Differenziale Scenario Pre e Post-Acquisto – Dati in Euro

Confronto Pre e Post Acquisto	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totale Delta
	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ	Δ
Totale Ricavi	69.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	129.000
Totale Costi	(37.976)	140.356	156.190	172.024	172.024	172.024	172.024	172.024	172.024	172.024	172.024	1.634.757
Ebitda	31.024	146.356	162.190	178.024	178.024	178.024	178.024	178.024	178.024	178.024	178.024	1.763.757
Ebit	(27.776)	87.556	103.390	119.224	119.224	131.224	131.224	131.224	131.224	131.224	131.224	1.188.957
Ebt	(32.164)	34.906	53.351	74.161	79.365	96.807	102.500	108.455	114.684	121.197	131.224	884.484
Risultato d'Esercizio	(23.190)	25.167	38.466	53.470	57.222	69.798	73.903	78.196	82.686	87.383	131.224	674.324

L'analisi economica condotta evidenzia, in base alla perizia allegata, che l'operazione non determina alcun trasferimento di valore economico a favore della parte correlata. Il prezzo di acquisto e le condizioni economiche risultano sempre in base alla perizia pienamente allineati ai valori di mercato, e l'analisi condotta sui dati e documenti aziendali che l'operazione genera un beneficio economico netto e misurabile in capo a Metriks.

La valutazione di convenienza è stata condotta secondo un approccio prudentiale dal momento che non include alcuna valorizzazione del valore residuo dell'immobile al termine dell'orizzonte di analisi considerato. Tale impostazione rafforza la solidità delle conclusioni raggiunte, in quanto la Società diverrà proprietaria di un asset patrimoniale con valore economico residuo significativo, suscettibile di apprezzamento nel tempo in funzione dell'evoluzione del contesto urbano e del mercato immobiliare di riferimento.

Da quanto emerge dalle ipotesi ed analisi operative condivise dalla Società analizzate nella presente relazione dalla scrivente, l'operazione determina la riconversione di un costo in una risorsa patrimoniale strategica, migliorando in modo strutturale il profilo economico della Società e risultando economicamente razionale e conveniente anche qualora fosse posta in essere con una controparte non correlata.

L'analisi condotta sull'orizzonte 2026-2036 riflette esclusivamente la fase di ammortamento del debito e di immissione del capitale proprio. Si rileva tuttavia che la reale massimizzazione del beneficio finanziario si manifesterà a partire dall'esercizio 2036. Con l'estinzione del finanziamento bancario, infatti il beneficio monetario netto per la Società subirà un incremento annuo stimato di circa Euro 158.000 (pari al valore della rata annua cessata).

Inoltre, al termine dell'orizzonte decennale, Metriks deterrà la piena e libera proprietà di un asset il cui valore di mercato è stimato in Euro 1.560.000 in sede di perizia di valutazione; tale valore risulta naturalmente condizionato dall'evoluzione del contesto macroeconomico e immobiliare futuro. In tale scenario, l'operazione consente di trasformare esborsi che, in alternativa, avrebbero rappresentato meri "costi operativi" in asset tangibili, con un impatto strutturalmente positivo sulla solidità patrimoniale della Società in forza dei maggiori utili conseguiti.

CAPITOLO IV – CONDIZIONI SOSPENSIVE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'OPERAZIONE

Dall'analisi tecnica e documentale svolta, sulla base della perizia immobiliare redatta da Renova Archi Group S.r.l. e sottoscritta in data 28 novembre 2025 dall'architetto Stefano Mosca, emergono alcune irregolarità di natura urbanistica, edilizia e catastale, puntualmente descritte nei rispettivi capitoli della relazione tecnica. Tali irregolarità attengono allo stato autorizzativo e documentale dell'immobile e richiedono specifiche attività di verifica e adeguamento prima del perfezionamento dell'operazione di acquisizione.

Alla luce di quanto sopra, i pareri espressi nella relazione risultano confermati esclusivamente a condizione che siano soddisfatte congiuntamente le seguenti condizioni sospensive essenziali:

- il superamento delle irregolarità rilevate nella perizia immobiliare, mediante il completamento delle attività necessarie a garantire la piena regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'asset, senza che ciò comporti esborsi rilevanti e tali da compromettere i risultati della presente analisi;

- b. l'ottenimento della delibera definitiva di concessione del mutuo ipotecario da parte dell'istituto bancario finanziatore, comprensiva dell'effettiva erogazione del finanziamento alle condizioni economiche e temporali coerenti con le assunzioni poste alla base dell'analisi economico-finanziaria.

Si evidenzia che la concessione del finanziamento bancario rappresenta un presupposto determinante dell'equilibrio economico dell'operazione, in quanto su tale presupposto sono fondate le analisi numeriche della presente relazione. In assenza della delibera bancaria e della conseguente erogazione del mutuo, verrebbero meno gli assumptions posti a base delle analisi compiute.

CAPITOLO V: VALUTAZIONE STRATEGICA, ARBITRAGGIO TERRITORIALE E SOCIETÀ BENEFIT

L'acquisizione dell'asset immobiliare di Arezzo si inserisce in una valutazione strategica complessiva che considera in modo equilibrato benefici e limiti del contesto territoriale di riferimento. La scelta localizzativa non è guidata esclusivamente da logiche di contenimento dei costi, ma da un'analisi comparativa che tiene conto delle implicazioni operative, organizzative e di posizionamento rispetto a piazze alternative, in particolare Milano. In tale quadro, Arezzo rappresenta una soluzione efficiente per le attività di sviluppo e innovazione, pur presentando caratteristiche differenti rispetto ai principali hub metropolitani.

5.1 Arezzo vs. Milano: arbitraggio territoriale e scelte strategiche

Metriks ha individuato Arezzo quale sede principale per le attività di sviluppo prodotto, sulla base di un chiaro arbitraggio territoriale rispetto a piazze primarie quali Milano. L'analisi comparativa evidenzia i seguenti elementi:

1. **Avviamento in termini di risorse umane specializzate già operante e residenti nei pressi di Arezzo.**
Innanzitutto, nell'esprimere una valutazione di convenienza circa eventuali sedi e localizzazioni alternative, si deve precisare che già nell'attualità la struttura del personale di Metriks consta di 40 dipendenti o collaboratori che operano nella sede Officina Agile e per larga maggioranza vivono ad una distanza ragionevolmente ridotta rispetto a tale sede che gli consente agevoli trasferte casa lavoro quotidiane. A prescindere dalle considerazioni geografiche ed economiche sopra espresse, l'eventuale trasferimento comporterebbe gravi disagi al personale dipendente ed ai collaboratori e si potrebbe tradurre in una perdita di buona parte di loro con conseguente grave discontinuità operativa, difficoltà a reperire ed inserire nuove figure sostitutive (specie nel campo dell'informatica ove opera Metriks), ed in buona sostanza con pregiudizio economico anche rilevante.

Oltre alla suddetta oggettiva valutazione, vi sono ulteriori motivi che possono deporre a favore del progetto descritto nella presente relazione e quindi nel confermare l'attuale localizzazione quale preferibile rispetto alla localizzazione su Milano:

1. **Costi Immobiliari:** Un "Innovation Hub" di pari livello a Milano richiederebbe un investimento capitale incomparabilmente più elevato stante le quotazioni immobiliari sia a livello di acquisto sia di locazione ai massimi livelli nazionali
2. **Costo del Lavoro:** Il costo medio annuo per un talento *junior/mid level* nell'ambito dell'AI ad Arezzo è di circa € 40.000, contro i € 65.000 richiesti per profili equivalenti sulla piazza milanese. Su un team operativo di medie dimensioni, ciò garantisce un risparmio strutturale di centinaia di migliaia di euro ogni anno.

CAPITOLO VI: VALUTAZIONE DEI PROFILI DI CRITICITÀ E LIMITI DELLA SCELTA

Nell'ambito di una valutazione completa e prudentiale dell'operazione, è opportuno evidenziare come la scelta di acquisire la piena proprietà dell'immobile presenti, rispetto al mantenimento di un regime di co-working, alcuni elementi di minore flessibilità strutturale. In particolare, la proprietà comporta una maggiore rigidità dell'assetto organizzativo e finanziario, in quanto lega la Società a una specifica localizzazione fisica e richiede l'assunzione di oneri fissi (manutentivi, fiscali e finanziari) non immediatamente comprimibili nel breve periodo. Diversamente, il modello di coworking consente una maggiore flessibilità della struttura dei costi.

Ulteriori profili di attenzione riguardano l'esposizione al rischio immobiliare di medio-lungo termine (andamento dei valori di mercato, costi straordinari non prevedibili, rigidità nella dismissione) ma tali aspetti potenzialmente sfavorevoli risultano bilanciati dal fatto che nell'analisi condotta non vi è alcun "terminal value" inerente il valore finale dell'immobile.

Ciò premesso, l'analisi economico-finanziaria condotta dimostra che tali profili di debolezza risultano ampiamente compensati dai benefici strutturali generati dall'operazione. In particolare, la trasformazione di un costo ricorrente in un investimento patrimoniale, la stabilizzazione della disponibilità di una sede idonea e consolidata e stabilizzazione dei costi nel lungo periodo, nonché la possibilità di valorizzazione economica dell'asset nel tempo, rendono l'acquisto complessivamente più conveniente rispetto allo scenario alternativo di locazione e acquisto di servizi di coworking.

CAPITOLO VII: CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi tecniche, economiche, finanziarie e strategiche condotte, si esprimono le seguenti considerazioni conclusive:

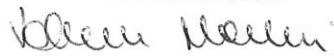
1. **Interesse della Società:** L'operazione è di fondamentale interesse per Metriks in quanto permette di consolidare la propria base operativa in un asset strategico, eliminando i rischi di instabilità nella disponibilità dell'attuale sede operativa naturalmente connessi alla locazione, e supportando l'efficienza produttiva.
2. **Convenienza Economica:** L'acquisizione risulta nel periodo medio lungo più efficiente della locazione in base all'analisi condotta ed espressa nella relazione.
3. **Correttezza Sostanziale:** Il prezzo fissato per l'acquisto del complesso Officina Agile è allineato alla valutazione a cui giunge la perizia visionata. Pur non entrando nel merito della valutazione economica e delle caratteristiche tecniche e giuridiche del bene oggetto di acquisto, valutazioni che restano di competenza degli organi societari, si precisa che alla sez. 10 della perizia "consistenze" viene indicata una superficie virtualizzata dell'intero comprensorio pari a mq 1.244,23 coerente con la valorizzazione dell'immobile calcolata utilizzando i valori OMI dell'area. Rimane altresì competenza dell'organo amministrativo la valutazione della sostenibilità ed equilibrio economico finanziario rispetto all'operazione.
4. **Coerenza con la Missione Benefit:** La proprietà dell'immobile Officina Agile, con le relative caratteristiche peculiari descritte sono in linea con la vision aziendale, ed in linea con l'attuazione dei piani di welfare e delle iniziative di impatto sociale sul territorio.

La relazione e le relative conclusioni si limitano alle indagini ed alle conclusioni rappresentati, prende atto della perizia di stima, e rimane escluso dal perimetro valutativo eventuali ulteriori rapporti preesistenti tra parti correlate, quali, a titolo esemplificativo, il contratto di coworking; si richiamano peraltro integralmente le condizioni sospensive di cui al Capitolo IV.

Per tutto quanto sopra esposto, in forza dell'analisi effettuata con il metodo comparativo di scelte alternative tra acquisto di servizi di coworking e acquisto dei beni, la sottoscritta esprime **parere favorevole** al compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile Officina Agile da parte di Metriks AI S.p.A. SB dalla parte correlata Rewind S.r.l. e risulta economicamente razionale e conveniente.

Arezzo, 22/01/2026

Dott.ssa Valentina Nocentini



Allegati:

Allegato A. Finanziamento

Allegato B. Perizia Valutazione Officina Agile Renova

Allegato A: Finanziamento

Anno	N	Data	Data Adj.	Residuo Ante	Rata Netta	Quota Capitale	Quota interessi	Tasso Annuo	Tasso Mensile
2026	1	dic-26	31/12/2026	<u>1.170.000</u>	0	0	4.388	<u>4,50%</u>	<u>0,38%</u>
2027	2	gen-27	31/01/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	3	feb-27	28/02/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	4	mar-27	31/03/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	5	apr-27	30/04/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	6	mag-27	31/05/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	7	giu-27	30/06/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	8	lug-27	31/07/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	9	ago-27	31/08/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	10	set-27	30/09/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	11	ott-27	31/10/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	12	nov-27	30/11/2027	1.170.000	0	0	4.388	4,50%	0,38%
2027	13	dic-27	31/12/2027	1.170.000	13.195	8.807	4.388	4,50%	0,38%
2028	14	gen-28	31/01/2028	1.161.193	13.195	8.840	4.354	4,50%	0,38%
2028	15	feb-28	29/02/2028	1.152.352	13.195	8.873	4.321	4,50%	0,38%
2028	16	mar-28	31/03/2028	1.143.479	13.195	8.907	4.288	4,50%	0,38%
2028	17	apr-28	30/04/2028	1.134.572	13.195	8.940	4.255	4,50%	0,38%
2028	18	mag-28	31/05/2028	1.125.632	13.195	8.974	4.221	4,50%	0,38%
2028	19	giu-28	30/06/2028	1.116.658	13.195	9.007	4.187	4,50%	0,38%
2028	20	lug-28	31/07/2028	1.107.651	13.195	9.041	4.154	4,50%	0,38%
2028	21	ago-28	31/08/2028	1.098.610	13.195	9.075	4.120	4,50%	0,38%
2028	22	set-28	30/09/2028	1.089.535	13.195	9.109	4.086	4,50%	0,38%
2028	23	ott-28	31/10/2028	1.080.426	13.195	9.143	4.052	4,50%	0,38%
2028	24	nov-28	30/11/2028	1.071.283	13.195	9.177	4.017	4,50%	0,38%
2028	25	dic-28	31/12/2028	1.062.105	13.195	9.212	3.983	4,50%	0,38%
2029	26	gen-29	31/01/2029	1.052.893	13.195	9.246	3.948	4,50%	0,38%
2029	27	feb-29	28/02/2029	1.043.647	13.195	9.281	3.914	4,50%	0,38%
2029	28	mar-29	31/03/2029	1.034.366	13.195	9.316	3.879	4,50%	0,38%
2029	29	apr-29	30/04/2029	1.025.050	13.195	9.351	3.844	4,50%	0,38%
2029	30	mag-29	31/05/2029	1.015.699	13.195	9.386	3.809	4,50%	0,38%
2029	31	giu-29	30/06/2029	1.006.313	13.195	9.421	3.774	4,50%	0,38%
2029	32	lug-29	31/07/2029	996.892	13.195	9.456	3.738	4,50%	0,38%
2029	33	ago-29	31/08/2029	987.436	13.195	9.492	3.703	4,50%	0,38%
2029	34	set-29	30/09/2029	977.944	13.195	9.527	3.667	4,50%	0,38%
2029	35	ott-29	31/10/2029	968.416	13.195	9.563	3.632	4,50%	0,38%
2029	36	nov-29	30/11/2029	958.853	13.195	9.599	3.596	4,50%	0,38%
2029	37	dic-29	31/12/2029	949.254	13.195	9.635	3.560	4,50%	0,38%
2030	38	gen-30	31/01/2030	939.619	13.195	9.671	3.524	4,50%	0,38%
2030	39	feb-30	28/02/2030	929.948	13.195	9.707	3.487	4,50%	0,38%
2030	40	mar-30	31/03/2030	920.240	13.195	9.744	3.451	4,50%	0,38%
2030	41	apr-30	30/04/2030	910.496	13.195	9.780	3.414	4,50%	0,38%
2030	42	mag-30	31/05/2030	900.716	13.195	9.817	3.378	4,50%	0,38%
2030	43	giu-30	30/06/2030	890.899	13.195	9.854	3.341	4,50%	0,38%
2030	44	lug-30	31/07/2030	881.045	13.195	9.891	3.304	4,50%	0,38%
2030	45	ago-30	31/08/2030	871.154	13.195	9.928	3.267	4,50%	0,38%
2030	46	set-30	30/09/2030	861.226	13.195	9.965	3.230	4,50%	0,38%
2030	47	ott-30	31/10/2030	851.261	13.195	10.003	3.192	4,50%	0,38%
2030	48	nov-30	30/11/2030	841.258	13.195	10.040	3.155	4,50%	0,38%

2030	49	dic-30	31/12/2030	831.218	13.195	10.078	3.117	4,50%	0,38%
2031	50	gen-31	31/01/2031	821.141	13.195	10.116	3.079	4,50%	0,38%
2031	51	feb-31	28/02/2031	811.025	13.195	10.153	3.041	4,50%	0,38%
2031	52	mar-31	31/03/2031	800.872	13.195	10.192	3.003	4,50%	0,38%
2031	53	apr-31	30/04/2031	790.680	13.195	10.230	2.965	4,50%	0,38%
2031	54	mag-31	31/05/2031	780.450	13.195	10.268	2.927	4,50%	0,38%
2031	55	giu-31	30/06/2031	770.182	13.195	10.307	2.888	4,50%	0,38%
2031	56	lug-31	31/07/2031	759.876	13.195	10.345	2.850	4,50%	0,38%
2031	57	ago-31	31/08/2031	749.530	13.195	10.384	2.811	4,50%	0,38%
2031	58	set-31	30/09/2031	739.146	13.195	10.423	2.772	4,50%	0,38%
2031	59	ott-31	31/10/2031	728.723	13.195	10.462	2.733	4,50%	0,38%
2031	60	nov-31	30/11/2031	718.261	13.195	10.501	2.693	4,50%	0,38%
2031	61	dic-31	31/12/2031	707.760	13.195	10.541	2.654	4,50%	0,38%
2032	62	gen-32	31/01/2032	697.219	13.195	10.580	2.615	4,50%	0,38%
2032	63	feb-32	29/02/2032	686.639	13.195	10.620	2.575	4,50%	0,38%
2032	64	mar-32	31/03/2032	676.019	13.195	10.660	2.535	4,50%	0,38%
2032	65	apr-32	30/04/2032	665.360	13.195	10.700	2.495	4,50%	0,38%
2032	66	mag-32	31/05/2032	654.660	13.195	10.740	2.455	4,50%	0,38%
2032	67	giu-32	30/06/2032	643.920	13.195	10.780	2.415	4,50%	0,38%
2032	68	lug-32	31/07/2032	633.140	13.195	10.821	2.374	4,50%	0,38%
2032	69	ago-32	31/08/2032	622.319	13.195	10.861	2.334	4,50%	0,38%
2032	70	set-32	30/09/2032	611.458	13.195	10.902	2.293	4,50%	0,38%
2032	71	ott-32	31/10/2032	600.557	13.195	10.943	2.252	4,50%	0,38%
2032	72	nov-32	30/11/2032	589.614	13.195	10.984	2.211	4,50%	0,38%
2032	73	dic-32	31/12/2032	578.630	13.195	11.025	2.170	4,50%	0,38%
2033	74	gen-33	31/01/2033	567.605	13.195	11.066	2.129	4,50%	0,38%
2033	75	feb-33	28/02/2033	556.539	13.195	11.108	2.087	4,50%	0,38%
2033	76	mar-33	31/03/2033	545.431	13.195	11.149	2.045	4,50%	0,38%
2033	77	apr-33	30/04/2033	534.282	13.195	11.191	2.004	4,50%	0,38%
2033	78	mag-33	31/05/2033	523.091	13.195	11.233	1.962	4,50%	0,38%
2033	79	giu-33	30/06/2033	511.857	13.195	11.275	1.919	4,50%	0,38%
2033	80	lug-33	31/07/2033	500.582	13.195	11.318	1.877	4,50%	0,38%
2033	81	ago-33	31/08/2033	489.264	13.195	11.360	1.835	4,50%	0,38%
2033	82	set-33	30/09/2033	477.904	13.195	11.403	1.792	4,50%	0,38%
2033	83	ott-33	31/10/2033	466.502	13.195	11.445	1.749	4,50%	0,38%
2033	84	nov-33	30/11/2033	455.056	13.195	11.488	1.706	4,50%	0,38%
2033	85	dic-33	31/12/2033	443.568	13.195	11.531	1.663	4,50%	0,38%
2034	86	gen-34	31/01/2034	432.037	13.195	11.575	1.620	4,50%	0,38%
2034	87	feb-34	28/02/2034	420.462	13.195	11.618	1.577	4,50%	0,38%
2034	88	mar-34	31/03/2034	408.844	13.195	11.662	1.533	4,50%	0,38%
2034	89	apr-34	30/04/2034	397.182	13.195	11.705	1.489	4,50%	0,38%
2034	90	mag-34	31/05/2034	385.477	13.195	11.749	1.446	4,50%	0,38%
2034	91	giu-34	30/06/2034	373.728	13.195	11.793	1.401	4,50%	0,38%
2034	92	lug-34	31/07/2034	361.934	13.195	11.838	1.357	4,50%	0,38%
2034	93	ago-34	31/08/2034	350.097	13.195	11.882	1.313	4,50%	0,38%
2034	94	set-34	30/09/2034	338.215	13.195	11.926	1.268	4,50%	0,38%
2034	95	ott-34	31/10/2034	326.288	13.195	11.971	1.224	4,50%	0,38%
2034	96	nov-34	30/11/2034	314.317	13.195	12.016	1.179	4,50%	0,38%
2034	97	dic-34	31/12/2034	302.301	13.195	12.061	1.134	4,50%	0,38%
2035	98	gen-35	31/01/2035	290.240	13.195	12.106	1.088	4,50%	0,38%
2035	99	feb-35	28/02/2035	278.134	13.195	12.152	1.043	4,50%	0,38%

2035	100	mar-35	31/03/2035	265.982	13.195	12.197	997	4,50%	0,38%
2035	101	apr-35	30/04/2035	253.784	13.195	12.243	952	4,50%	0,38%
2035	102	mag-35	31/05/2035	241.541	13.195	12.289	906	4,50%	0,38%
2035	103	giu-35	30/06/2035	229.252	13.195	12.335	860	4,50%	0,38%
2035	104	lug-35	31/07/2035	216.917	13.195	12.381	813	4,50%	0,38%
2035	105	ago-35	31/08/2035	204.536	13.195	12.428	767	4,50%	0,38%
2035	106	set-35	30/09/2035	192.108	13.195	12.474	720	4,50%	0,38%
2035	107	ott-35	31/10/2035	179.634	13.195	12.521	674	4,50%	0,38%
2035	108	nov-35	30/11/2035	167.113	13.195	12.568	627	4,50%	0,38%
2035	109	dic-35	31/12/2035	154.545	13.195	12.615	580	4,50%	0,38%
2036	110	gen-36	31/01/2036	141.929	13.195	12.663	532	4,50%	0,38%
2036	111	feb-36	29/02/2036	129.267	13.195	12.710	485	4,50%	0,38%
2036	112	mar-36	31/03/2036	116.557	13.195	12.758	437	4,50%	0,38%
2036	113	apr-36	30/04/2036	103.799	13.195	12.806	389	4,50%	0,38%
2036	114	mag-36	31/05/2036	90.993	13.195	12.854	341	4,50%	0,38%
2036	115	giu-36	30/06/2036	78.140	13.195	12.902	293	4,50%	0,38%
2036	116	lug-36	31/07/2036	65.238	13.195	12.950	245	4,50%	0,38%
2036	117	ago-36	31/08/2036	52.288	13.195	12.999	196	4,50%	0,38%
2036	118	set-36	30/09/2036	39.289	13.195	13.047	147	4,50%	0,38%
2036	119	ott-36	31/10/2036	26.242	13.195	13.096	98	4,50%	0,38%
2036	120	nov-36	30/11/2036	13.145	13.195	13.145	49	4,50%	0,38%

Allegato C

Valutazione Immobiliare



Nominativo	Officina Agile
Proprietà	Rewind S.r.l.

Provincia	Arezzo (AR)	
Comune	Arezzo	
Località / Frazione	-	
Indirizzo	Via Trasimeno - Via Isonzo	
Destinazione d'Uso	Terziario	
Tipologia	Porzione di complesso immobiliare	
Codice ISTAT	051002	
Codice Catastale	A390	
Rischio Sismico	2	
Zona Climatica	E	
Georeferenziazione	43°27'27.5"N	11°52'40.8"E
Latitudine	43.457626	
Longitudine	11.878012	

Data Sopralluogo	24 novembre 2025
Data ricezione documentazione	25 novembre 2025
Data Valutazione	24 novembre 2025
Data elaborazione report	28 novembre 2025
Referente	Arch. Filippo Zucchini
Protocollo Valutazione	Full
Consulente Tecnico	Arch. Stefano Mosca - Dr. Luca Marco Fiumara - Geom. Giuseppe Fonti - Geom. Jacopo Rolfo - Arch. Giovanni Zanotti

Premesse

La finalità della Valutazione è la determinazione del Valore di Mercato e/o di altre basi di valore.

La presente Valutazione è stata elaborata da RENOVA Archi Group S.r.l. in conformità all'incarico ricevuto: servizi di consulenza per analisi e valutazione di un compendio immobiliare a destinazione terziaria ubicato in Arezzo (AR), Via Trasimeno 10 (di seguito anche "asset") nell'ambito di un'operazione di cessione di asset immobiliare, attrezzature ed arredi, anche con sostegno di credito a mezzo finanziamento bancario, in aderenza alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI, aprile 2022, 4^a edizione), nonché agli standards internazionali IVS, RICS.

La Valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto ("Full") sull'asset in oggetto - in data 24 Novembre 2025 - e delle successive attività di ricerca e acquisizione di informazioni e documenti.

Tali attività sono state seguite da indagini sulle situazioni dei mercati immobiliari e di riferimento.

RENOVA Archi Group S.r.l. dichiara di non essere in conflitto di interesse per lo svolgimento del presente incarico.

Indice

Ambiti di analisi	Sezione
Executive Summary	1
Localizzazione	2
Descrizione	3
Report Fotografico	4
Titolarità	5
Pesi - Vincoli - Gravami	6
Urbanistica	7
Edilizia	8
Catasto	9
Consistenze	10
Valutazione Arredi ed Attrezzature	11
Valutazione	12
Documentazione	13
Comparativi	Allegato 01
Modello Valutativo	Allegato 02
Definizioni / Criteri Valutativi / Avvertenze, Assunzioni e Limiti delle Analisi e della Valutazione	14

Sez. 01 - Executive Summary

Ambiti	Giudizi	Adeguamenti
Titolarità	Conforme Condizionato	Ai fini di una completezza di analisi e documentale si rende necessario il recupero di alcuni atti di provenienza oltre a relazione notarile ventennale
Pesi - Vincoli - Gravami	Conforme	Alla data del 27/11/2025 da disamina della documentazione presente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, l'intera proprietà immobiliare non risulta gravata da formalità pregiudizievoli, ad eccezione di Ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 11/02/2021 al n. 264 di formalità, a seguito di Atto di mutuo a rogito Notaio Cirianni Francesco del 08/02/2021 rep. n. 31888 a carico del mapp. 125 sub 4 e a favore di Unione di banche italiane S.p.A.
Urbanistica	Conforme Condizionato	Ai fini di una completezza di analisi e documentale si rende necessario il recupero del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
Edilizia	Non Conforme	Predisporre idoneo accesso agli atti presso le Amministrazioni competenti volto al recupero della documentazione autorizzativa attestante lo stato legittimo dell'intero compendio immobiliare. A valle di detto recupero documentale, predisporre idonea pratica edilizia in sanatoria volta alla regolarizzazione delle criticità individuate, previa verifica della liceità delle stesse e confronto con le Amministrazioni comunali.
Catasto	Non Conforme	Predisporre idonea variazione catastale atta a rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

Valore di Mercato (VM) - Asset Immobiliare	
Superficie Commerciale (Mq)	1.244,23
Metodo valutativo	Reddituale
Valore di Mercato (€)	1.560.000,00
Valutazione Arredi ed Attrezzature	
Metodo valutativo	Valore Corrente di Utilizzo
Valutazione	60.000,00

Sez. 02 - Localizzazione**Contesto**

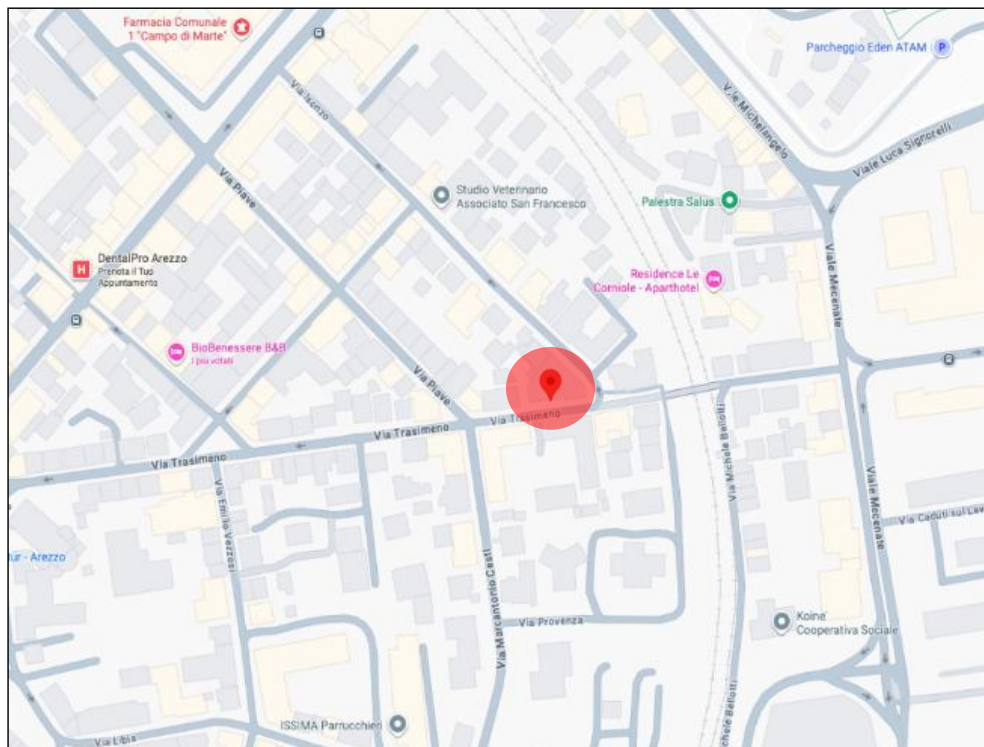
La proprietà in esame risulta ubicata in posizione centrale del comune di Arezzo, in Via Trasimeno, con accesso principale dal civico n. 10, in un contesto misto, contraddistinto da una buona presenza di servizi ed attività commerciali.

Accessibilità / Infrastrutture

Il sito risulta accessibile con mezzi privati, percorrendo la viabilità ordinaria, strettamente collegata ai principali assi di scorrimento.

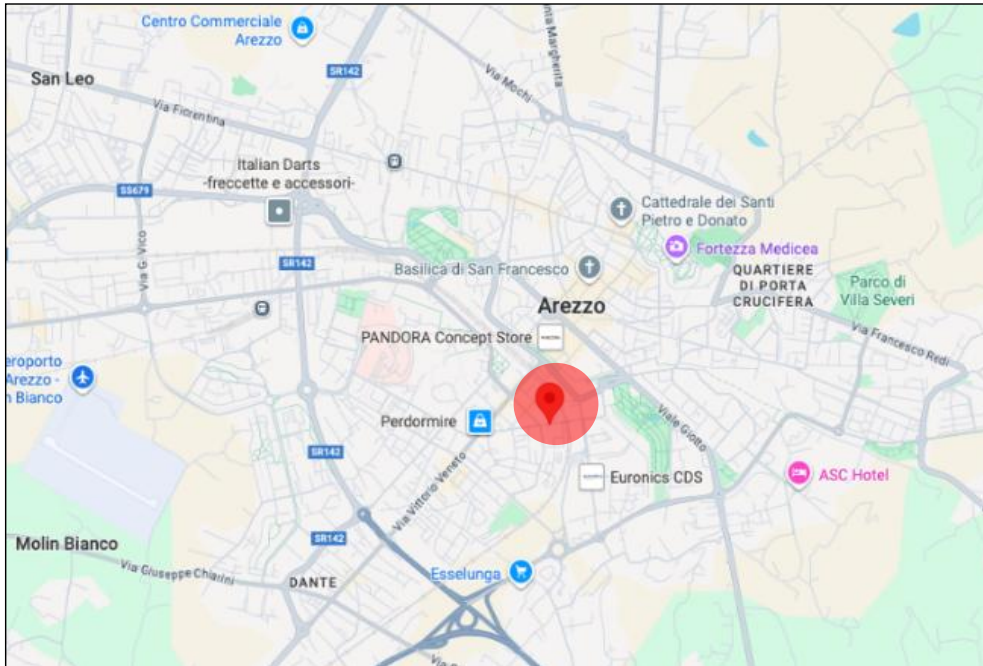
La stazione ferroviaria di Arezzo dista circa 600 m, mentre l'aeroporto di Firenze dista circa 80 km.

La disponibilità di parcheggio pubblico in zona è buona, si segnala la presenza di aree parcheggio private.

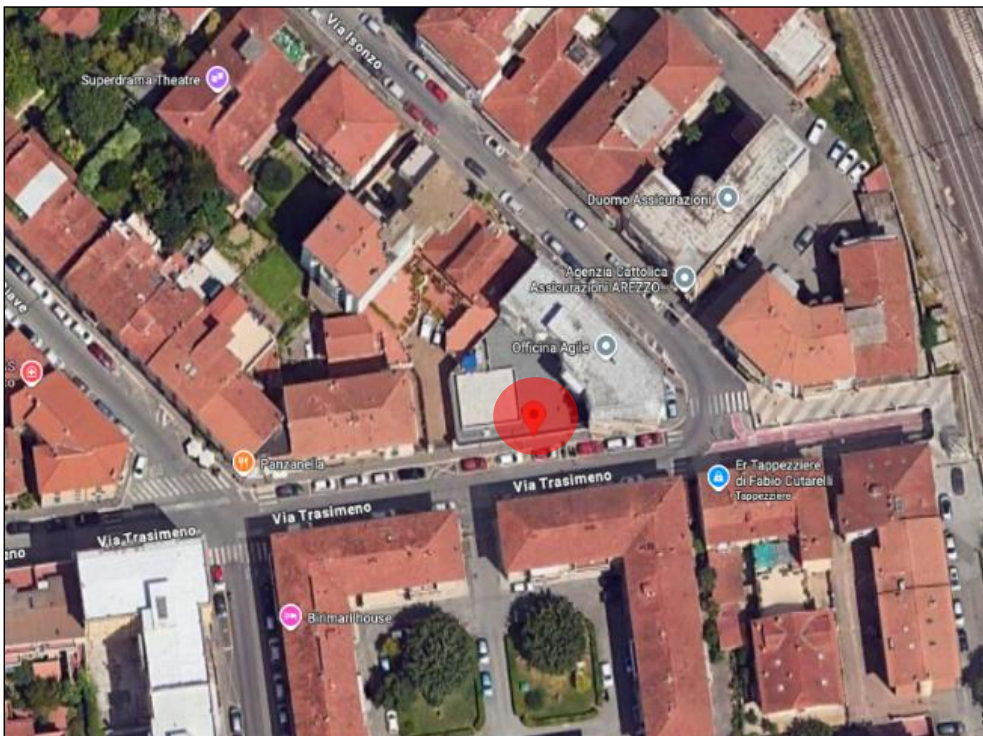
Mappe Localizzative

**Localizzazione
Scala Urbana**

Mappe localizzative



**Localizzazione
Micro Tessuto**



**Localizzazione
Micro Tessuto
(veduta aerea)**

Sez. 04 - Report Fotografico



Esterni



Esterni



Esterni



Esterni



Esterni



Esterni

Sez. 04 - Report Fotografico



Copertura



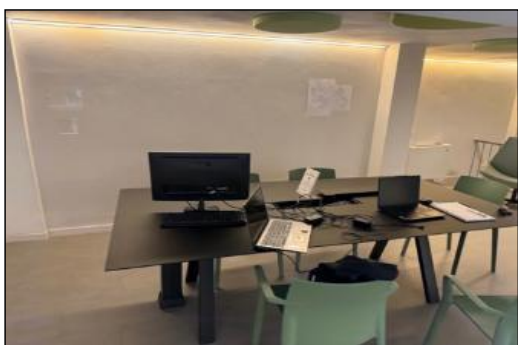
Copertura



Copertura



Copertura



Uffici - via Isonzo



Uffici - via Isonzo

Sez. 04 - Report Fotografico



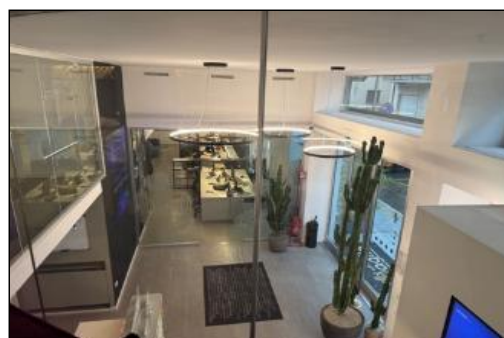
Uffici - via Isonzo



Uffici - via Isonzo



Uffici - via Isonzo



Uffici - via Isonzo

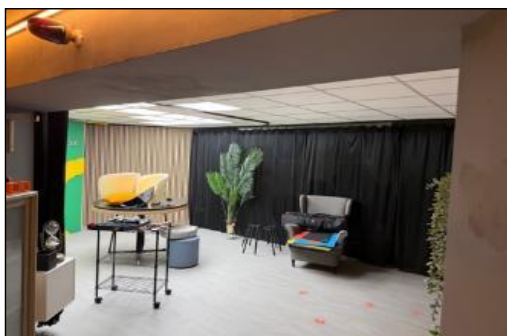


Uffici - via Isonzo



Uffici - via Isonzo

Sez. 04 - Report Fotografico



Uffici - via Isonzo



Magazzino - via Isonzo



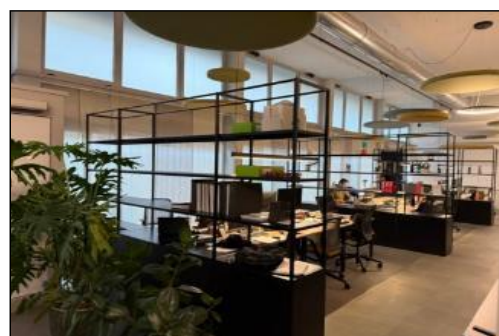
Uffici - via Isonzo



Uffici - via Trasimeno



Uffici - via Trasimeno

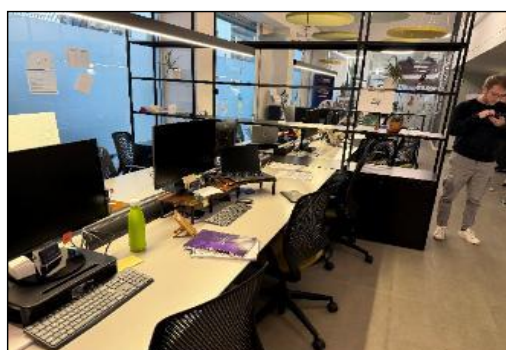


Uffici - via Trasimeno

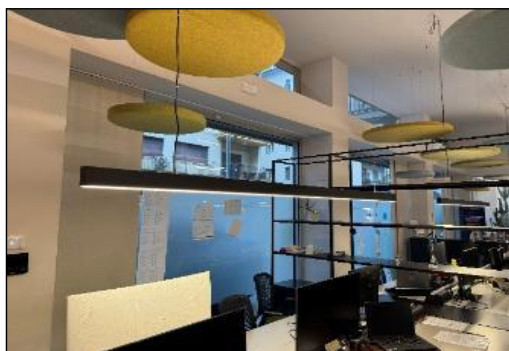
Sez. 04 - Report Fotografico (Arredi + Attrezzature)



Postazioni / Sedute



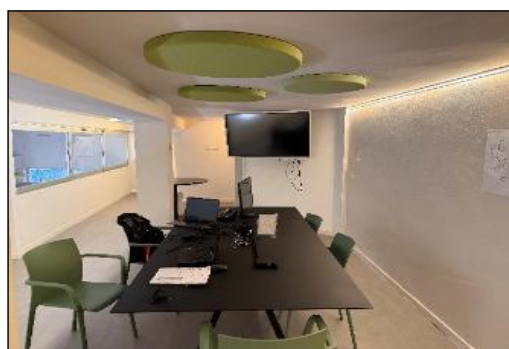
Postazioni / Sedute



Corpi Illuminanti ed elementi fonoassorbenti



Corpi Illuminanti ed elementi fonoassorbenti



Tavolo sala riunioni



Cucina

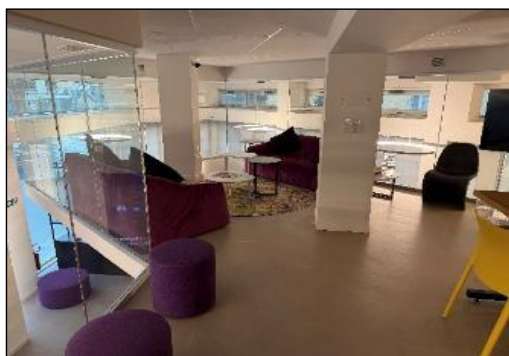
Sez. 04 - Report Fotografico (Arredi + Attrezzature)



Monitor e Computer



Monitor e Computer



Arredi soppalco



Arredi soppalco



Biliardino



Fioriere

Sez. 03 - Descrizione

Caratteristiche tipologiche / compositive

L'oggetto della presente analisi consiste di porzione di complesso immobiliare maggiore a destinazione terziaria, articolata su due livelli fuori terra, oltre a copertura interessata da impianto fotovoltaico, piano interrato ed annessa area esterna privata attualmente utilizzata come parcheggio a servizio degli spazi uffici.

Dal punto di vista manutentivo le porzioni immobiliari attenzionate si presentano in buone condizioni manutentive.

Le dotazioni impiantistiche a supporto risultano adeguate per la specifica destinazione d'uso, correttamente mantenute.

Oltre alle dotazioni standard autonome si segnala altresì la presenza di un impianto fotovoltaico a servizio dell'attività posto sulla copertura piana, una colonnina per ricarica auto elettriche con due postazione ed impianto di videosorveglianza.

Le dotazioni impiantistiche non sono oggetto di una autonoma valorizzazione, ma interiorizzate nelle valutazioni complessive.

Caratteristiche Tecniche

Tipo di costruzione	Porzione di complesso edilizio
Fondazioni	Cemento armato
Strutture e solai	Misti
Copertura	Piana / A falde
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati
Connettivi	Intonacati e tinteggiati
Ascensore	Presente
Sistemazioni esterne	Area esterna privata ad uso parcheggio
Infissi interni ed esterni	Variegati
Intonaci interni	Presenti
Pavimentazioni	Gres
Rivestimenti	Variegati
Impianto idrico	Presente
Impianto elettrico	Presente
Impianto di climatizzazione	Presente
Altri impianti	Telefonico, TV, Antintrusione, Videosorveglianza, Fotovoltaico

Sez. 05 - Titolarità**Disamina**

REWIND S.r.l. risulta titolare del diritto di proprietà di porzione di complesso immobiliare di maggiore a destinazione terziaria, articolata su due livelli fuori terra, oltre a copertura interessata da impianto fotovoltaico, piano interrato ed annessa area esterna privata attualmente utilizzata come parcheggio a servizio degli spazi uffici, sita nel Comune di Arezzo (AR) Via Trasimeno n. 8-10, censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Arezzo (AR) al fg 126 p.lla 125 sub 4 e p.lla 426 sub 13 e 14, in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita ricevuto dal notaio Alfredo Bandini in data 30 settembre 1963, repertorio n. 29515, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 ottobre 1963 al n. 6385 di formalità avente ad oggetto il fabbricato in corso di demolizione, ubicato in Arezzo, alla Via Trasimeno n. 10, allora censito alla sezione A, come foglio 126, particella 125 subalterni 1, 2 e 3, a favore della società "VER-CAR DI GATTO AMEDEO E C. S.A.S.";

(Documento non presente dati desunti dal decreto di trasferimento del 10/04/2019)

- Verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Giovan Battista Cirianni in data 16 dicembre 1980, repertorio 64394, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 28 gennaio 1981 al n. 1059 di formalità, mediante il quale la società VER-CAR DI GATTO AMEDEO E C. S.A.S. si è trasformata in VER-CAR S.R.L.

(Documento non presente dati desunti dal decreto di trasferimento del 10/04/2019)

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni, in data 27 novembre 1991 repertorio n. 111082, registrato ad Arezzo il 13 dicembre 1991 al n. 4.050 volume 177 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 dicembre 1991 al n. 12557 di formalità, mediante il quale il signor Soldini Attilio ha acquistata entro una più ampia consistenza anche le porzioni immobiliari censite con il mapp. 426 subb 13 e 14

(Documento non presente dati desunti dalla nota di trascrizione reperita mediante ispezione ipotecaria effettuata in via telematica)

- Verbale di assemblea ricevuto dal notaio Francesco Cirianni in data 29 ottobre 2007, repertorio 6390, registrato ad Arezzo il 6 novembre 2007 al n. 8789, mediante il quale la società VER-CAR S.R.L. si è trasformata in AGAFED S.R.L.;

(Documento non presente dati desunti dal decreto di trasferimento del 10/04/2019)

- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Arezzo in data 10/04/2019 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 30/04/2019 al n. 4488 di formalità mediante il quale si è disposto il trasferimento dell'immobile censito al fg 126 p.lla 125 sub 4 dalla società AGAFED S.R.L. alla società Rewind S.r.l.

(Documento presente)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Cirianni del 8/02/2021 rep. n. 31889, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 11/02/2021 al n. 1513 di formalità, mediante il quale il signor Soldini Attilio ha venduto alla Rewind S.r.l. le porzioni immobiliari censite con il mapp. 426 subb 13 e 14

(Documento presente)

Risultanze di Analisi

Rewind S.r.l. risulta titolare del diritto di proprietà di porzione di complesso immobiliare maggiore a destinazione terziaria, articolata su due livelli fuori terra, oltre a copertura interessata da impianto fotovoltaico, piano interrato ed annessa area esterna privata attualmente utilizzata come parcheggio a servizio degli spazi uffici, sita nel Comune di Arezzo (AR) Via Trasimeno n. 8-10, censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Arezzo (AR) al fg 126 p.lla 125 sub 4 e p.lla 426 sub 13 e 14, in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Arezzo in data 10/04/2019 e Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Cirianni del 8/02/2021 rep. n. 31889.

Dalla disamina della documentazione disponibile risultano assenti i seguenti documenti:

- Atto di compravendita ricevuto dal notaio Alfredo Bandini già di Arezzo in data 30 settembre 1963, repertorio n.29515
- Verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Giovan Battista Cirianni in data 16 dicembre 1980, repertorio 64394
- Atto di Compravendita a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni, di Arezzo, in data 27 novembre 1991 repertorio n. 111082
- Verbale di assemblea ricevuto dal notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 29 ottobre 2007, repertorio 6.390/3.820.

Adeguamenti

Ai fini di una completezza di analisi e documentale si consiglia di reperire:

- Atto di compravendita ricevuto dal notaio Alfredo Bandini già di Arezzo in data 30 settembre 1963, repertorio n.29515
- Verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Giovan Battista Cirianni in data 16 dicembre 1980, repertorio 64394
- Atto di Compravendita a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni, di Arezzo, in data 27 novembre 1991 repertorio n. 111082
- Verbale di assemblea ricevuto dal notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 29 ottobre 2007, repertorio 6.390/3.820

Si ritiene altresì opportuno il reperimento di una relazione notarile aggiornata.

Sez. 06 - Pesi Vincoli Gravami**Disamina**

Alla data del 27/11/2025 da disamina della documentazione presente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, l'intera proprietà immobiliare non risulta gravata da formalità pregiudizievoli, ad eccezione di:

- Ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 11/02/2021 al n. 264 di formalità, a seguito di Atto di mutuo a rogito Notaio Cirianni Francesco del 08/02/2021 rep. n. 31888 a carico del mapp. 125 sub 4 e a favore di Unione di banche italiane S.p.A.

Risultanze di Analisi

Alla data del 27/11/2025 da disamina della documentazione presente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, l'intera proprietà immobiliare non risulta gravata da formalità pregiudizievoli, ad eccezione di:

- Ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 11/02/2021 al n. 264 di formalità, a seguito di Atto di mutuo a rogito Notaio Cirianni Francesco del 08/02/2021 rep. n. 31888 a carico del mapp. 125 sub 4 e a favore di Unione di banche italiane S.p.A.

Le ispezioni ipotecarie hanno altresì rilevato una Domanda di annullamento atti presentata presso il Tribunale di Arezzo il 11/01/1992 e trascritta presso la Conservatoria di Arezzo il 13/01/1992 al n. 949 di formalità, mediante il quale la società Immobiliare Doncar S.r.l. richiedeva l'annullamento dell'Atto con cui il signor Soldini Attilio aveva acquistato con atto del 27 novembre 1991 repertorio n. 111.082 le porzioni immobiliari censite con la p.lla 426 subb 13 e 14. La domanda giudiziale di annullamento atti trascritta nel 1992 risulta priva di effetti, poiché non è stata rinnovata entro il termine triennale previsto né è seguita dalla trascrizione di una sentenza. La formalità ha pertanto perso ogni efficacia prenotativa e non incide sulla piena e consolidata titolarità dell'immobile.

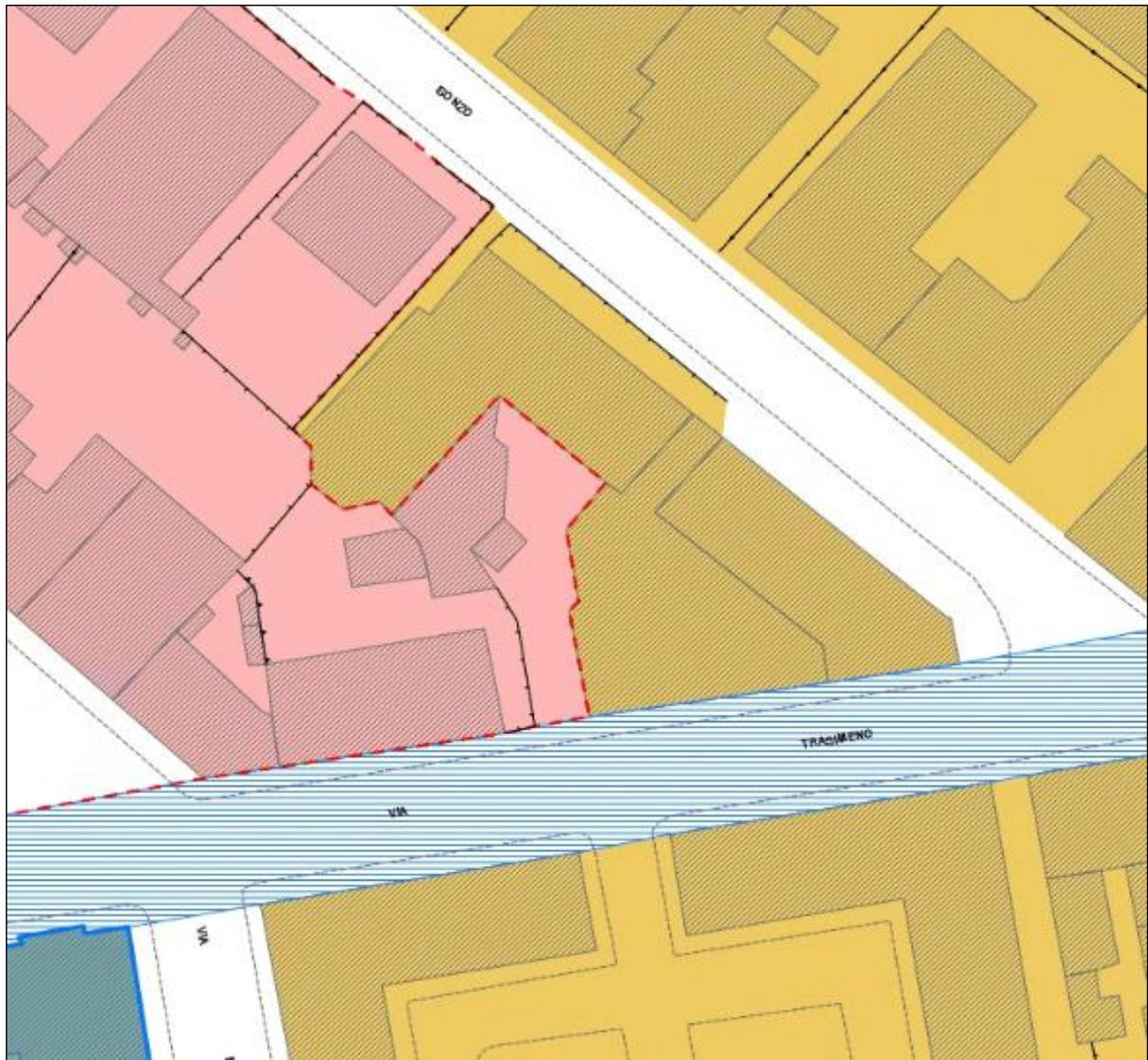
Adeguamenti

Ai fini di una futura vendita è necessario procedere alla cancellazione dell'ipoteca sopra riportata.

Sez. 07 - Urbanistica**Disamina**

Strumento Urbanistico Vigente	Conseguentemente a quanto previsto dal Piano Operativo (PO), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30.09.2021, l'area sulla quale insiste il fabbricato in esame risulta così individuata:
Destinazione Urbanistica	- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art. 32 delle NTA) - Viabilità (art. 100 delle NTA) - Ambiti consolidati Vincoli - Perimetro centri abitati (art. 16 del Dlgs 285/1992) - Grado di tutela archeologica 3 (Art. 19 delle NTA) - Grado di tutela archeologica 4 (Art. 19 delle NTA)

Estratto PO - Piano Operativo_Tav1_Patrimonio territoriale



■ Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Estratto PO - Piano Operativo_Norme di Attuazione**Art. 32 – Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana**

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

Estratto PO - Piano Operativo_Norme di Attuazione

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.
- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile "SE" di cui all'Articolo 15:

- c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
 - d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
 - e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico
- Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili

Sez. 08 - Edilizia**Disamina**

Dalla documentazione disponibile si riscontrano i seguenti provvedimenti edilizi interessanti il Bene:

L'unità con accesso da via Isonzo, risulta essere stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 ed interessata dai seguenti titoli edilizi:

* Domanda di condono edilizio n. 56746 del 01/10/1986
(Pratica assente)

L'unità con accesso da via Trasimeno, risulta essere stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 ed interessata dai seguenti titoli edilizi:

* Licenza Edilizia n. 165 del 01/04/1964 avente per oggetto costruzione di un fabbricato ad uso magazzino, previa demolizione di un fabbricato ad uso civile abitazione preesistente
(Pratica assente)

* Licenza Edilizia n. 446 del 09/06/1965 avente per oggetto realizzazione di uno scantinato sottostante il magazzino di cui alla LE 165/64; di fatto, si tratta di una sanatoria per varianti, eseguite in corso d'opera riguardanti la costruzione di 1242 mc e la realizzazione di un mezzanino di 90 mq
(Pratica assente)

* Licenza Edilizia a sanatoria n. 43 del 15/01/1966 avente per oggetto variante della LE 446/1965
(Pratica assente)

* Certificato di Agibilità n. 9252 del 24/01/1966
(Pratica assente)

* Licenza Edilizia n. 539 del 05/07/1969 avente per oggetto installazione insegna
(Pratica assente)

* Licenza Edilizia n. 283 del 02/05/1973 avente per oggetto sostituzione insegna
(Pratica assente)

* Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. 2011/0074078 del 04/07/2011 avente per oggetto manutenzione straordinaria per l'allestimento di agenzia bancaria a carattere temporaneo (90 giorni)
(Pratica assente)

* Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. 2011/0080124 del 19/07/2011 avente per oggetto installazione di insegne temporanee
(Pratica assente)

* Permesso di Costruire in sanatoria n. V/2019/88, prat. C/2019/1, del 29/08/2019 avente per oggetto riapertura condono 47/85 in virtù del decreto di trasferimento
(Pratica presente)

* Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. GE/2019/0105539, prat. 2019/2129 del 11/07/2019 avente per oggetto realizzazione di tramezzature, contropareti e controsoffitti al piano interrato, realizzazione di bagni con antibagno al piano terra, revisione impianti. Si precisa che la parte impiantistica dei nuovi bagni (adduzione scarichi e aspirazioni) si sdoppiaano dagli esistenti
(Pratica presente)

* Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. GE/2019/0143448, prat. 2019/2792 del 02/10/2019 avente per oggetto variante alla PE 2129/19 del 11/07/2019 con opere consistenti in diversa distribuzione pareti interne. Le opere costituiscono variante finale (Pratica presente)

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2019/2851, prot. GE/2019/0144066, del 08/10/2019 avente per oggetto ristrutturazione fabbricato via Trasimeno per inserimento di piattaforma elevatrice nell'attuale vano predisposto, con accesso alla copertura per future manutenzioni (Pratica incompleta)

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2020/2073, prot. GE/2020/0115170, del 14/09/2020 avente per oggetto variante SCIA n. 2019/2851 (Pratica presente)

* Comunicazione Interventi Attività Edilizia Libera prot. GE/2023/0166398 del 30/11/2023 avente per oggetto posa in opera di impianto fotovoltaico su copertura piana privata (Pratica presente)

Risultanza di analisi

In data 24/11/2025 si è regolarmente svolto il sopralluogo tecnico presso le unità oggetto della presente analisi.

Durante la visita è stato possibile prendere visione di gran parte della struttura, fatta eccezione per puntuali locali risultati occupati al momento del sopralluogo.

Da disamina della documentazione disponibile si sono riscontrate lacune documentali, con particolare riferimento ai titoli edilizi originari.

Ciononostante, da raffronto tra le risultanze di sopralluogo e gli elaborati grafici proprie delle seguenti pratiche, si sono riscontrate le criticità di seguito descritte:

- * Comunicazione Interventi Attività Edilizia Libera prot. GE/2023/0166398 del 30/11/2023
 - Differente posizionamento dei pannelli fotovoltaici
- * Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2020/2073, prot. GE/2020/0115170, del 14/09/2020
 - Errata indicazione del posizionamento del muro di parapetto
- * Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. GE/2019/0143448, prat. 2019/2792 del 02/10/2019
 - Usi impropri da deposito a sala riunioni, palestra, spogliatoi e servizi igienici, al piano interrato
 - Scorretta rappresentazione dell'altezza interna, per la realizzazione di controsoffittature, al piano interrato
 - Difficoltà interne
 - Puntuale modifiche di prospetto per mancata rappresentazione dell'uscita di sicurezza presente nella vetrina lato via Trasimeno
 - Mancata rappresentazione del collegamento interno con l'unità di via Isonzo, al piano terreno
 - Usi impropri da archivio a sala riunioni, al piano terreno
 - Mancata rappresentazione dell'apertura verso ripostiglio, licenziato come area non accessibile al piano soppalco

Per quanto concerne la porzione di via Isonzo, non si dispone di documentazione per poter procedere con i raffronti. Ciononostante, in virtù della presentazione della Domanda di condono edilizio n. 56746 del 01/10/1986, non disponibile tra la documentazione, e della scheda catastale in atti datata 12/12/1987, si è proceduto al raffronto con quest'ultimo documento assumendo che lo stesso sia in linea con i contenuti della domanda.

Di seguito le criticità riscontrate:

- Difficoltà interne
- Mancata rappresentazione del collegamento interno con l'unità di via Trasimeno
- Puntuale imprecisione nella rappresentazione delle scale di collegamento con il piano soppalco ed il piano interrato
- Mancata rappresentazione del collegamento interno tra le due unità censite ai sub. 13 e 14, al piano interrato

Infine, dato i pochi dati presenti nella planimetria catastale non è possibile dare un parere in merito alle destinazioni d'uso assentite, con particolare riferimento al piano interrato, ad oggi, locato dalla soc. Kitsunebi ed utilizzato come sala di registrazione.

Adeguamenti

Predisporre idoneo accesso agli atti presso le Amministrazioni competenti volto al recupero della documentazione autorizzativa attestante lo stato legittimo dell'intero compendio immobiliare.

A valle di detto recupero documentale, predisporre idonea pratica edilizia in sanatoria volta alla regolarizzazione delle criticità individuate, previa verifica della liceità delle stesse e confronto con le Amministrazioni comunali.

Sez. 09 - Catasto
Disamina

Il compendio immobiliare in oggetto risulta così censito:

Catasto Terreni Comune di Arezzo (AR)							
Foglio	Map.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Mq)	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
126	125	-	ENTE URBANO	-	240	-	-
126	426	-	ENTE URBANO	-	410	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

Catasto Fabbricati Comune di Arezzo (AR)							
Sezione	Foglio	Map.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq	Rendita (Euro)
A	126	125	4	C01	10	517 mq	€ 9.986,11
A	126	426	13	C01	7	279 mq	€ 3.414,97
A	126	426	14	C02	6	21 mq	€ 50,97
-	-	-	-	-	-	-	-

Risultanze di Analisi

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e le schede catastali depositate in atti, presenti tra la documentazione disponibile, si sono riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 4

- Cambio d'uso da deposito a sale riunioni, palestra e servizi igienici
- Mancata rappresentazione del collegamento con l'unità limitrofa (sub. 13)
- Puntuali imprecisioni interne
- Aumento di sagoma per errata indicazione del locale intercluso ad oggi ripostiglio
- Puntuale difformità di prospetto
- Mancata rappresentazione dei pannelli fotovoltaici in copertura

Sub. 13

- Difformità interne
- Mancata rappresentazione del collegamento interno con l'unità di via Trasimeno
- Puntuale imprecisione nella rappresentazione delle scale di collegamento con il piano soppalco ed il piano interrato
- Mancata rappresentazione del collegamento interno con l'unità 14
- Mancata rappresentazione dell'area esterna esclusiva

Sub. 14

- Difformità interne
- Mancata rappresentazione del collegamento interno con l'unità 14

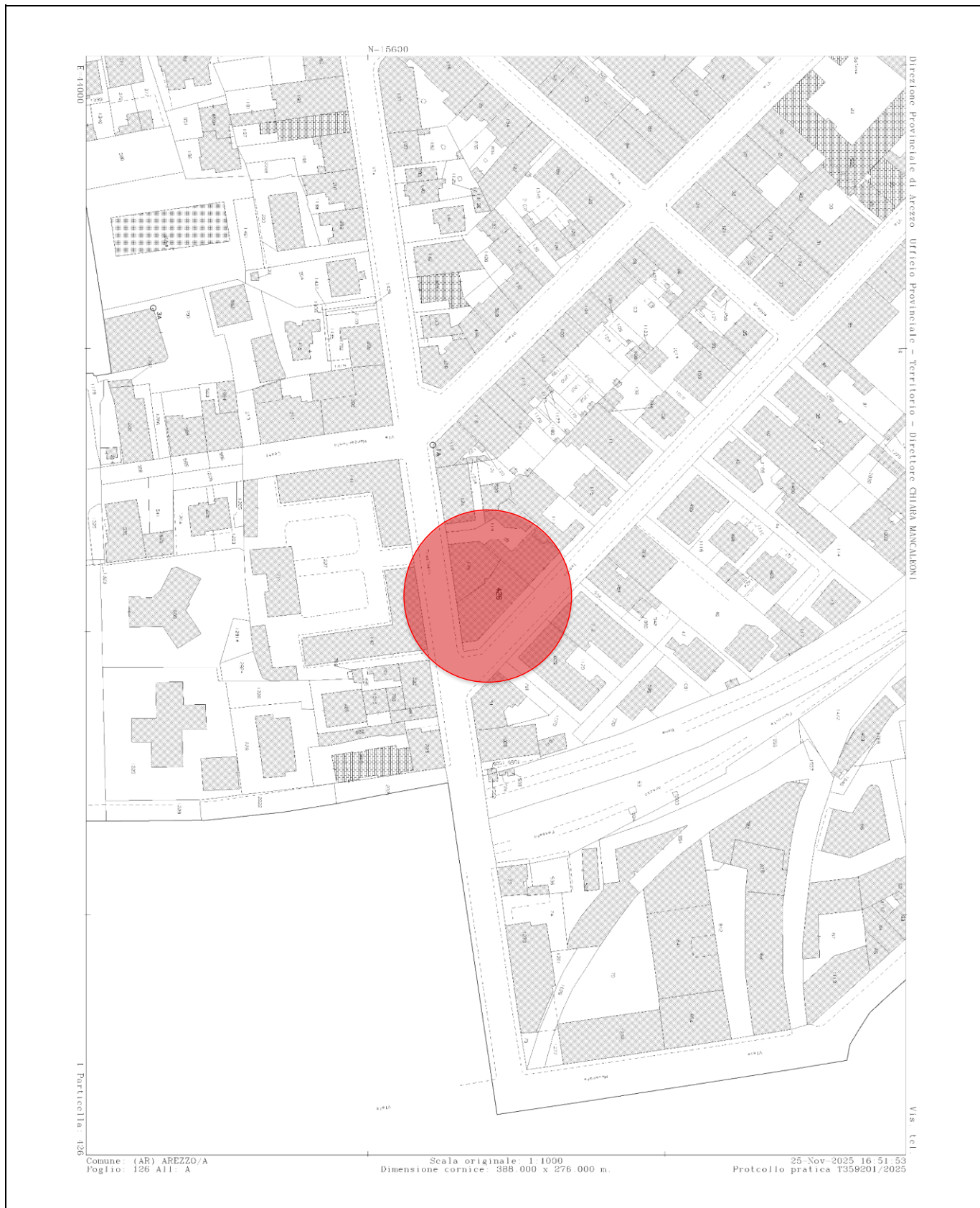
Tali difformità risultano ostative al rilascio delle dichiarazioni di Conformità Catastale ai sensi della L. 122/2009.

Infine, non si riscontrano criticità in riferimento al catasto Terreni, nel quale le unità risultano correttamente inserite in Mappa.

Adeguamenti

Predisporre idonee variazioni catastali atte a rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

Estratto di Mappa



Sez. 10 - Consistenze

Fg.	Map.	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)	Coeff. di Virtualizzazione (%)	Superficie Virtualizzata (Mq)
126	426	13	P00	Uffici	159,15	1,00	159,15
			P00	Reception	39,63	1,00	39,63
			P00	Connettivi interni	18,08	1,00	18,08
			P00	Ripostiglio	7,62	1,00	7,62
			P00	Locale tecnico	3,18	1,00	3,18
			P00	Servizi	10,56	1,00	10,56
			P00	Area esterna	86,42	0,25	21,61
			Pam	Servizi comuni (sale riunioni, palestra, mensa etc..)	81,25	1,00	81,25
			Pam	Connettivi interni	9,55	1,00	9,55
			S01	Archivio	53,39	1,00	53,39
			S01	Connettivi interni	6,34	1,00	6,34
			S01	Uffici	82,07	1,00	82,07
126	426	14	S01	Archivio	20,61	1,00	20,61
			S01	Locale tecnico	6,76	1,00	6,76
126	426	4	P00	Uffici	220,96	1,00	220,96
			P00	Ingresso	6,03	1,00	6,03
			P00	Servizi	15,59	1,00	15,59
			P00	Servizi comuni (sale riunioni, palestra, mensa etc..)	14,19	1,00	14,19
			P00	Locale tecnico	6,86	1,00	6,86
			P00	Connettivi interni	18,26	1,00	18,26
			Pam	Servizi comuni (sale riunioni, palestra, mensa etc..)	120,30	1,00	120,30
			Pam	Servizi	7,70	1,00	7,70
			Pam	Locale tecnico	10,22	1,00	10,22
			Pam	Deposito	20,39	1,00	20,39
			Pam	Connettivi interni	14,90	1,00	14,90
			Pcop	Copertura piana con FTV	274,40	0,00	0,00
			Pcop	Connettivi interni	3,48	1,00	3,48
			S01	Servizi comuni (sale riunioni, palestra, mensa etc..)	166,38	1,00	166,38
			S01	Connettivi interni	55,49	1,00	55,49
			S01	Servizi	20,02	1,00	20,02
			S01	Ripostigli	22,51	1,00	22,51
			S01	Locale tecnico	1,15	1,00	1,15
TOTALE INTERO COMPENSORIO					1.583,44		1.244,23

Nota:

Le succitate consistenze sono state desunte sulla scorta della documentazione disponibile.

Nella determinazione delle stesse e nell'applicazione dei coefficienti di virtualizzazione sono state considerate le distribuzioni e le specifiche destinazioni d'uso riscontrate nella documentazione analizzata.

Sez. 11 - Valutazione Arredi ed Attrezzature**Premesse**

Nell'ambito della valutazione complessiva dell'asset in oggetto ai fini della cessione ad altro soggetto giuridico del gruppo, è stata richiesta la valutazione anche dei beni mobili, arredi e corredi.

Ciò, allo scopo di determinare il valore di mercato dei beni d'impresa e, in particolare, di arredamenti, complementi d'arredo, elettronica ed affini presenti nella sede di via Isonzo 70 e via Trasimeno 10 in Arezzo.

Approccio e metodologia

Identificazione dei beni:

- arredi e complementi d'arredo, macchine elettroniche ed attrezzature di proprietà di REWIND S.r.l. ubicati nella citata sede: trattasi di un business centre "Officina Agile" che mette a disposizione di società anche terze spazi arredati, servizi etc. per attività di coworking
- nello specifico, gli enti in esame risultano nella gran parte allocati nella sede di via Isonzo 10

La valutazione, nella scelta metodologica, deve privilegiare i criteri che conducono a risultati quanto più possibile oggettivi, considerando l'azienda in modo indipendente dal soggetto che risulta titolare della stessa; inoltre, non deve fondarsi su criteri che determinino il valore dell'Azienda meramente in funzione di scelte soggettive degli "organi" delle procedure o del potenziale acquirente.

In ogni caso, nella scelta dei metodi di valutazione, nella definizione dei processi di calcolo e nell'assunzione delle singole grandezze (dati, tassi, fattori di rischio e quant'altro), l'advisor deve avere un approccio orientato al perseguimento dell'oggettività del giudizio, nel rispetto di un'imprescindibile prudenza valutativa.

L'incarico non ha previsto la realizzazione di un inventario dei beni in oggetto (dati e documento forniti direttamente dalla proprietà), e conseguentemente acquisito unitamente a informazioni e altra documentazione allo stato inviata e disponibile presso il sito, nei limiti di quanto necessario ai fini della presente analisi.

Si è peraltro provveduto a svolgere un sopralluogo in loco in data lunedì 24 Novembre 2025 - visita svolta al Geom. Jacopo Rolfo -, al fine di verificare la congruità di massima dell'inventario fornito.

Data di riferimento: al fine della determinazione del valore delle immobilizzazioni materiali oggetto della presente relazione valutativa, l'advisor si è riferito alla data del 24 novembre 2025.

Svolgimento dell'incarico:

l'incarico è stato svolto acquisendo dalla proprietà preliminarmente informazioni e condividendo la seguente documentazione:

- inventario
- estratto del Libro cespiti aziendale (riepilogo)
- planimetrie dei locali
- copia di parte delle fatture d'acquisto

Fasi della valutazione:

alla luce delle premesse di cui sopra, di seguito l'articolazione dei passaggi adottati

- prima fase: individuazione dei parametri da applicare nella ricerca dei dati e verifica della documentazione fornita
- seconda fase: applicazione del o dei metodi di base, individuati avendo riguardo alle peculiarità dell'Azienda oggetto di valutazione
- terza fase: verifica con il metodo o i metodi di controllo (individuati scegliendo, tra i metodi alternativi, quelli che più di altri consentono di verificare l'attendibilità del risultato del o dei metodi di base, nell'ottica della prospettata operazione di cessione degli enti in questione ad altro soggetto del gruppo.

Stima dei valori:

coerentemente con le sintetiche indicazioni metodologiche illustrate nel precedente paragrafo, l'advisor procede al calcolo del valore delle immobilizzazioni materiali, analizzando le suddette fasi.

In merito alla documentazione contabile e informativa messa a disposizione, si sottolinea di aver proceduto alla sua utilizzazione così come essa è stata predisposta e fornita, sul fondamento del presupposto della sua correttezza e rispondenza al vero.

Immobilizzazioni Materiali: Criteri di valutazione adottati e valore attribuito

Per quanto riguarda le immobilizzazioni materiali, si è provveduto a valorizzare attrezzature, arredi e macchine elettroniche in un'ottica di continuità.

Trattasi di enti ubicati internamente al business centre di via Isonzo, compresi strumenti a supporto dell'attività e attrezzature varie, valorizzati sulla base dell'inventario fornito dall'azienda, verificandone il valore sulla base dei prezzi di mercato incrociandoli con la documentazione fornita.

Relativamente alla valorizzazione, è stato applicato ai beni un degrado dovuto a: usura, vetustà, obsolescenza, considerandone la funzione interna all'Azienda. In particolare, è stato preso in considerazione il fattore "continuità", ossia che gli enti non necessitino di attività di trasporto, smontaggio per l'utilizzo in altre ubicazioni. Si è inoltre considerata la natura dei beni in esame, al fine di individuarne il "degrado" più corretto che possa garantire comunque anche un'eventuale rivendibilità del bene stesso.

In virtù della datazione d'acquisto si è inoltre considerato un coefficiente di rivalutazione dovuto all'inflazione economica.

Si è provveduto ad eseguire documentazione fotografica di dettaglio, al fine di poter poi ricondurre i beni visionati in sede di sopralluogo con quelli presenti nei locali.

In Allegato 1 si riportano i beni oggetto di valorizzazione con esplicito il valore di mercato complessivo ed arrotondato.

Occorre specificare che alcuni beni presenti all'interno dell'inventario fornito, non sono stati oggetto di valutazione, in quanto strettamente legati alla valutazione del fabbricato (pavimentazione in pvc). Per quanto concerne le quantità dei beni oggetto di valutazione, sono stati considerati reali e veritieri i dati forniti.

Al fine di garantire una corretta valutazione degli enti, si è provveduto a suddividere gli stessi in sottocategorie al fine di applicare i corretti coefficienti di deprezzamento. Di seguito si riportano le sottocategorie previste con un breve riepilogo delle metodologie applicate.

Arredi - Complementi d'arredo – Attrezzature:

- per gli arredi si è considerata una vita media degli stessi pari a 12-15 anni, con un degrado piuttosto lineare nel tempo. I beni visionati sono caratterizzati da livelli di usura e degrado abbastanza uniforme; le eventuali differenze sono legate alla data di acquisto dei beni stessi
- ai fini della valorizzazione, si è ritenuto di tener conto di alcune variabili, incluso il ruolo del bene e il fatto che lo stesso possa essere o meno soggetto a maggior usura, considerandone anche la componente estetica
- nell'ambito di tale categoria sono stati ricompresi anche i corpi illuminanti, con un approccio valutativo a parte, considerando anche il naturale degrado dei corpi illuminanti (led) oltre ad un aspetto estetico.

Macchine elettroniche – Monitor:

- trattasi di macchine elettroniche a supporto dell'attività, personal computer dotati dei rispettivi monitor.
- stati ricompresi all'interno di tale categoria anche i monitor presenti e non strettamente legati alle postazioni operative

Questi enti sono stati deprezzati tenendo conto della loro relativa vetustà e obsolescenza tecnologica. Non si è provveduto a verificarne la funzionalità e/o le caratteristiche tecniche. Si evidenzia, peraltro, come tali enti siano soggetti ad un rapido "invecchiamento" tecnologico, risentendo di una più complessa e accelerata "usura".

Per quanto riguarda i monitor, si è considerata una maggiormente moderata obsolescenza rispetto ai personal computer (di seguito alcune immagini esemplificative).

Di seguito, l'inventario fornito da REWIND S.r.l.

Descrizione	Fornitore	Marca	Quantità (CAD)	Quantità (mq)	Prezzo unitario (iva esclusa)	Prezzo totale (iva esclusa)	Anno acquisto
Billardino	Roberto Sport	/	1		640	640	2023
Cabinato	Maxi Cab	/	1		1.433	1.433	2023
Cucina	Diesis	Concreta cucine	1		4.546	4.546	2019
Aspirapolvere	Dyson	Dyson	1		650	650	2024
Schermi ingresso		Samsung	4		1.200	4.800	2024
Pavimento in pvc	Toscana Contract	/		390	27	10.530	2019
Corpi illuminanti	Toscana Contract	/	A corpo			13.811	2019
Tavolo 6 posti grigio	Toscana Contract	Fantoni	3		1.437	4.311	2021
Mobile nero 2 moduli 80 e centrale 160	Toscana Contract	Fantoni	2		2.868	5.736	2021
Mobile nero 4 ante	Toscana Contract	Fantoni	2		1.458	2.916	2021
Tavolo 6 posti con pannelli fonoassorbenti	Toscana Contract	Fantoni	2		4.049	8.098	2021
Banco reception	Toscana Contract	Fantoni	1		805	805	2021
Seduta operativa	Toscana Contract	Fantoni	32		285	9.120	2021
Tavolo riunioni tondo	Toscana Contract	Fantoni	1		518	518	2021
Seduta riunioni	Toscana Contract	Fantoni	4		82	328	2021
Lavagna su ruote	Toscana Contract	Fantoni	5		640	3.200	2021
Pouf diam. 42	Toscana Contract	Fantoni	2		201	402	2021
Pouf diam. 82	Toscana Contract	Fantoni	1		294	294	2021
Carta da parati vinilica	Toscana Contract	Fantoni		15	67	1.005	2021
Sospensione fonoassorbente diam. 60	Toscana Contract	Fantoni	5		195	975	2021
Sospensione fonoassorbente diam. 80	Toscana Contract	Fantoni	2		236	472	2021
Sospensione fonoassorbente diam. 100	Toscana Contract	Fantoni	5		285	1.425	2021
Sospensione fonoassorbente diam. 120	Toscana Contract	Fantoni	3		345	1.035	2021
Pavimento in pvc	Toscana Contract	/		485	27	13.095	2021
Tavolo 4 posti con pannelli fonoassorbenti	Toscana Contract	Fantoni	1		2.490	2.490	2022
Seduta operativa	Toscana Contract	Fantoni	4		325	1.300	2022
Fioriere	Multilogistic	/	4		370	1.480	2021
Tavolo riunioni tondo	Toscana Contract	Fantoni	1		518	518	2021
Tavolo riunioni rettangolare	Toscana Contract	Fantoni	1		1.710	1.710	2021
Seduta riunioni	Toscana Contract	Fantoni	12		82	984	2021
Seduta attesa	Toscana Contract	Fantoni	2		640	1.280	2021
Tavolino attesa	Toscana Contract	Fantoni	1		270	270	2021
Arredi soppalco	Hoomi	Fantoni	A corpo			8.500	2021
Corpi illuminanti	Toscana Contract	/	A corpo			15.827	2019
PC Notebook	DLS	Huawei 2	1		1.145	1.145	2020
PC Notebook	MP Solutions	Lenovo	1		769	769	2020
PC Notebook	Butali	Samsung	1		818	818	2020
PC Notebook	Butali	Acer	1		630	630	2021
Monitor	Zamponi	Samsung	1		2.850	2.850	2021
PC Notebook	Butali	Lenovo	1		573	573	2021
PC Notebook	Butali	Asus	1		490	490	2021
PC Notebook	Zamponi	Samsung	1		884	884	2021
PC Notebook	Butali	Asus	1		327	327	2021
PC Notebook	Butali	Asus	1		482	482	2021
PC Notebook	Butali	Lenovo	1		580	580	2021
PC Notebook	Butali	Lenovo	1		503	503	2021
PC Notebook	Butali	Lenovo	1		327	327	2021
PC Notebook	Butali	Asus	1		409	409	2022
PC Notebook	Binova	Asus	1		402	402	2022
PC Notebook	Unieuro	Asus PRO 15	1		572	572	2022
PC Notebook	Amazon	Asus	1		695	695	2022
					Totale Isonzo	136.960	

Valutazione Arredi ed Attrezzature

Valutazione arredi, complementi d'arredo, attrezzature di proprietà REWIND S.r.l.	
Categoria	Valore Atomistico
Arredi - Complementi d'arredo - Attrezzature	52.110,00
Macchine Elettroniche	6.615,00
	58.725,00
Valutazione "Arrotondato" (€)	
	60.000,00

Tabella di dettaglio valutazione beni

Valutazione arredi, complementi d'arredo, attrezzature (proprietà REWIND Srl) -Allegato 1-					
N.prog.	Descrizione	Tipologia	Q.tà	Anno d'acquisto	V.M - (arr)
1	Billardino	Arredo-Attrezzatura	1	2023	505,00 €
2	Cabinato	Arredo	1	2023	1.130,00 €
3	Cucina	Arredo	1	2019	2.480,00 €
4	Aspirapolvere	Arredo-Attrezzatura	1	2024	400,00 €
5	Schermi ingresso	Elettronica	4	2024	3.000 €
6	Pavimento in pvc	Fabbricato	390	2019	- €
7	Tavolo 6 posti grigio	Arredo	3	2021	2.760,00 €
8	Mobile nero 2 moduli 80 e centrale 160	Arredo	2	2021	3.670,00 €
9	Mobile nero 4 ante	Arredo	2	2021	1.865,00 €
10	Tavolo 6 posti con pannelli fonoassorbenti	Arredo	2	2021	5.180,00 €
11	Banco reception	Arredo	1	2021	515,00 €
12	Seduta operativa	Arredo	32	2021	5.835,00 €
13	Tavolo riunioni tondo	Arredo	1	2021	335,00 €
14	Seduta riunioni	Arredo	4	2021	210,00 €
15	Lavagna su ruote	Arredo	5	2021	2.050,00 €
16	Pouf diam. 42	Arredo	2	2021	260,00 €
17	Pouf diam. 82	Arredo	1	2021	190,00 €
18	Carta da parati vinilica	Arredo-complemento d'arredo	15	2021	645,00 €
19	Sposensione fonoassorbente diam. 60	Arredo-complemento d'arredo	5	2021	700,00 €
20	Sposensione fonoassorbente diam. 80	Arredo-complemento d'arredo	2	2021	340,00 €
21	Sposensione fonoassorbente diam. 100	Arredo-complemento d'arredo	5	2021	1.020,00 €
22	Sposensione fonoassorbente diam. 120	Arredo-complemento d'arredo	3	2021	745,00 €
23	Pavimento in pvc	Fabbricato	485	2021	- €
24	Tavolo 4 posti con pannelli fonoassorbenti	Arredo	1	2022	1.745,00 €
25	Seduta operativa	Arredo	4	2022	910,00 €
26	Fioriere	Arredo	4	2021	950,00 €
27	Tavolo riunioni tondo	Arredo	1	2021	335,00 €
28	Tavolo riunioni rettangolare	Arredo	1	2021	1.095,00 €
29	Seduta riunioni	Arredo	12	2021	630,00 €
30	Seduta attesa	Arredo	2	2021	820,00 €
31	Tavolino attesa	Arredo	1	2021	175,00 €
32	Arredi soppalco	Arredo	A corpo	2021	5.440,00 €
33	Corpi illuminanti	Arredo - Corpi illuminanti	A corpo	2019	9.175,00 €
34	PC Notebook	Elettronica	1	2020	195,00 €
35	PC Notebook	Elettronica	1	2020	130 €
36	PC Notebook	Elettronica	1	2020	140 €
37	PC Notebook	Elettronica	1	2021	155 €
38	Monitor	Elettronica	1	2021	1.260 €
39	PC Notebook	Elettronica	1	2021	140 €
40	PC Notebook	Elettronica	1	2021	120 €
41	PC Notebook	Elettronica	1	2021	215 €
42	PC Notebook	Elettronica	1	2021	80 €
43	PC Notebook	Elettronica	1	2021	120 €
44	PC Notebook	Elettronica	1	2021	140 €
45	PC Notebook	Elettronica	1	2021	120 €
46	PC Notebook	Elettronica	1	2021	80 €
47	PC Notebook	Elettronica	1	2022	140 €
48	PC Notebook	Elettronica	1	2022	140 €
49	PC Notebook	Elettronica	1	2022	200 €
50	PC Notebook	Elettronica	1	2022	240 €
Totale complessivo (€)					58.725,00 €
Totale complessivo arrotondato(€)					60.000,00 €

Sez. 12 - Valutazione Immobiliare

Premesse

La finalità della Valutazione è la determinazione del Valore di Mercato e/o di altre basi di valore.

La presente Valutazione è stata elaborata da RENOVA Archi Group S.r.l. in conformità all'incarico ricevuto: servizi di consulenza per analisi e valutazione di un compendio immobiliare a destinazione terziaria ubicato in Arezzo (AR), Via Trasimeno 10 (di seguito anche "asset") nell'ambito di un'operazione di cessione di asset immobiliare, attrezzature ed arredi, anche con sostegno di credito a mezzo finanziamento bancario, in aderenza alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI, aprile 2022, 4^a edizione), nonché agli standards internazionali IVS, RICS.

La Valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto ("Full") sull'asset in oggetto - in data 24 Novembre 2025 - e delle successive attività di ricerca e acquisizione di informazioni e documenti.

Tali attività sono state seguite da indagini sulle situazioni dei mercati immobiliari e di riferimento.

RENOVA Archi Group S.r.l. dichiara di non essere in conflitto di interesse per lo svolgimento del presente incarico.

Assunzioni

Nell'ambito dell'incarico conferitoci abbiamo richiesto ed ottenuto dalla Società tutta la documentazione allegata alla perizia che è stata ritenuta valida e veritiera, senza l'esecuzione di ulteriori verifiche, permettendo in tal senso la finalizzazione dell'incarico stesso.

Tale documentazione all'esito del suo esame, infatti, è apparsa coerente ed in questo senso è stata considerata rappresentativa della effettiva situazione dell'immobile, fatte salve alcune lacune documentali; lacune quest'ultime comunque trascurabili.

Le consistenze sono state calcolate sulla scorta della documentazione tecnica disponibile con particolare riferimento alle schede catastali depositate in atti e verificate a mezzo di misurazioni a campione.

In assenza di rilievi architettonici mirati, il presente computo non recepisce le discrepanze emerse dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati stessi.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nel presente report.

Base di Valore: Valore di Mercato

Finalità della Valutazione è la determinazione del Valore di Mercato (VM), e di altre eventuali basi di valore, ai fini di un'operazione di cessione di asset immobiliare, attrezzature ed arredi, con esclusivo riferimento al complesso terziario sito in Arezzo (AR), Via Trasimeno 10.

Protocollo valutativo

Base di Valore - Nota sul processo valutativo

La base di valore è una dichiarazione delle assunzioni di misurazione fondamentali di una valutazione. La base di valore individuata è il "Valore di Mercato" (cfr. RICS: "Red Book"; IVS International Valuation Standards (IVS); ABI: "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie").

L'attività di valutazione di RENOVA si fonda sull'applicazione di metodologie estimative universalmente condivise e nel pieno rispetto degli standards di valutazione nazionali ed internazionali: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI); Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) "Red Book"; International Valuation Standards (IVS), The European valuation Standards (EVS, TEGOVA).

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in esame sono stati presi in considerazione i seguenti profili: finalità della valutazione; attuale destinazione d'uso (terziaria); articolazione e composizione dell'asset.

Gli approcci metodologici adottati, e i profili propri dell'asset nella sua interezza delineano la vendita in blocco e/o frazionata del compendio immobiliare.

Criterio Valutativo

In considerazione della natura del presente complesso edilizio, del posizionamento sul mercato, nonché delle peculiarità intrinseche ed estrinseche: tipologia, tessuto economico, contesto locale, fattori macro-economici nazionali ed internazionali etc., si è ritenuto di adottare quale criterio valutativo più consono il Metodo Reddittuale o Finanziario.

Con l'approccio reddituale, si è proceduto innanzitutto ad una rilevazione degli indicatori di locazioni nel contesto di ubicazione, riscontrando un valore medio riparametrato pari a 95 €/mq/anno.

[Cfr. Rewind S.r.l._Arezzo (AR)_Allegato 01_Comparativi_2025-11-28]

Conseguentemente si è adottato il modello dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato su:

- i. ~~D~~eterminazione, per un periodo di n anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
- ii. ~~D~~eterminazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- iii. ~~A~~ttualizzazione, alla data della Valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

Per lo sviluppo del modello valutativo sono stati adottati i seguenti principali parametri:

- ~~R~~asso di attualizzazione pari al 7,00 %; tale percentuale interiorizza le variabili sostanziali dell'iniziativa quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i rischi legati alla specifica destinazione d'uso, all'ubicazione territoriale, allo stato manutentivo.
- ~~I~~ncidenza IMU indicata dalla Committenza in € 8.500,00;
- ~~I~~nflazione prevista 1° periodo pari a 1,31%; 2° periodo 1,65%; attesa dal terzo periodo 2,00%

Note generali di economia e dei relativi riflessi sul mercato

(fonti: BCE, Banca d'Italia, Nomisma etc. Abstract e integrazioni interni, ndr)

Di seguito alcune considerazioni e riflessioni introduttive su un arco temporale di continuo interesse - tratte da alcune delle principali fonti di riferimento nonché da contributi interni -, anche in relazione a numerosi elementi di mutamento del contesto internazionale, nonché di tensioni e criticità, non solo di carattere economico e finanziario, ma anche geopolitico:

1) La nota crisi finanziaria globale (2007), e la generale conseguente incertezza economica, fu causa anche a livello nazionale di una profonda crisi.

2) Più di recente, dall'inizio del 2020 e sino al 2021, l'impatto del Coronavirus "COVID-19" sull'economia nazionale e globale ha rappresentato ulteriori fattori d'incertezza nonché di importante compressione del Pil, sostanzialmente in tutti i settori (famiglie ed imprese). Tuttavia, soprattutto nell'anno 2022 e poi nel 2023 (anche se con elementi di discontinuità) la ripresa economica è risultata di grande rilevanza, anche se con marcate differenze a livello internazionale, nazionale e di settore.

3) Come noto, oramai da oltre 3 anni e mezzo (per non citare i precedenti dal 2014) si è aggiunto un ulteriore importante fattore di destabilizzazione economico-finanziaria: l'aggressione da parte della Russia nei confronti dell'Ucraina con il conseguente conflitto russo-ucraino, con – inter alia - una spirale inflattiva (sia core che importata) sostanziale in tutti gli ambiti di mercato e settori, dall'agricoltura ai trasporti, alla produzione etc., fino all'aumento dei tassi d'interesse a livello degli organismi delle banche centrali a tutto il sistema bancario. (è da notare che, in realtà, la spirale inflattiva data da ancor prima, ovvero dalla seconda metà dell'anno 2021, anche se in quest'ultimo arco temporale si è registrato un appiattimento della curva ascendente e di conseguente flessione).

4) Altro importante fattore critico risale al 7 ottobre 2023 (attacco di Hamas ai kibbutzim israeliani nei pressi del confine), con la conseguente risposta armata da parte di Israele. La crisi in Medio Oriente è rimasta una costante, con un'escalation di tendenziale peggioramento: con i combattimenti e la distruzione pressoché totale della "Striscia di Gaza"; con la Siria (con l'improvviso cambio di regime dalla "dinastia degli Assad... all'attuale) al Libano tutt'ora. A ciò si è anche aggiunta l'intensificazione degli attriti tra Israele e Iran, con il recentissimo breve scontro militare (cosiddetto "conflitto dei 12 giorni") che ha visto anche la partecipazione degli USA. Giova inoltre ricordare gli attacchi al traffico navale civile (ma non solo) nel Mar Rosso da parte dei ribelli yemeniti Houthi, solo di recente in fase di relativa quiete. A questo teatro medio-orientale - di cui recentissimamente si intravede un'evoluzione con una sorta di "tregua" seppur molto fragile - si uniscono altri elementi di criticità (esempio: rapporti tra Cina e Taiwan...), con un importante rischio di coinvolgimento di ulteriori attori a livello locale e più ampio...

A livello macro sul contesto internazionale hanno pesato e pesano – come noto - numerosi fattori d'incertezza e di criticità, 2023:

- Il Pil è chiuso con una crescita asimmetrica che ha visto gli Stati Uniti registrare +3,1%; la Cina +5,2%; al contrario, nell'area Euro il Pil ha registrato crescita zero

- La crisi energetica sembra essere, almeno in parte, rientrata seppur con differenti dinamiche tra le varie fonti energetiche (gas e petrolio) e relative dinamiche economiche

- Le catene di approvvigionamento globali, sono tornate a scorrere fluidamente, seppur soggette a continue turbolenze e a vari fattori d'incertezza

- L'inflazione ha subito una flessione con una rapidità doppia rispetto a quella impiegata per crescere sino al picco del 2022

A febbraio 2024, a titolo esemplificativo, l'area Euro registrava un tasso di inflazione del 2,6%, identico a quello tedesco. Negli Stati Uniti era pari a 3,1%; la Cina, invece, registrava inflazione a 0.

Per le differenti dinamiche inflattive registrate nelle diverse macro-aree a livello internazionale (anche in termini di diversa composizione delle componenti, "core" e "volatile"), diverse sono risultate in alcuni casi le politiche adottate dalle Banche Centrali (FED, BCE, BOE, Bank of China...), con conseguente alimentazione di un clima d'incertezza tra gli operatori economici.

L'aumento dei dazi imposti dall'amministrazione statunitense, unitamente all'elevata incertezza circa le politiche commerciali, sta influenzando le prospettive economiche mondiali. Dopo la finalizzazione, il 6 febbraio 2025, delle proiezioni macroeconomiche di marzo 2025 per l'area dell'euro, formulate dagli esperti della BCE, l'aliquota effettiva sulle importazioni di beni negli Stati Uniti è salita notevolmente.

Sebbene l'amministrazione statunitense abbia aumentato i dazi sulle importazioni da tutti i suoi partner commerciali, l'aumento dei dazi sulle importazioni dalla Cina è stato più significativo, nonostante il recente accordo volto a una riduzione temporanea dei dazi, in parte anche nei confronti di altri interlocutori...

Tale andamento sta contribuendo a creare frizioni nel commercio mondiale e una maggiore incertezza riguardo alle politiche commerciali, che potrebbe avere ripercussioni sull'attività economica e frenare le prospettive di crescita mondiale.

Nelle proiezioni macroeconomiche per l'area dell'euro formulate dagli esperti dell'Eurosistema a giugno 2025, le prospettive per la crescita mondiale sono state riviste al ribasso di 0,7 punti percentuali cumulati nell'orizzonte di proiezione fino alla fine del 2027. Le prospettive di crescita sono nettamente peggiorate in tutte le principali economie, soprattutto negli Stati Uniti e in Cina. Nell'orizzonte di proiezione, l'inflazione complessiva misurata sull'IPC dovrebbe diminuire a livello mondiale, sebbene le proiezioni mostrino una revisione al rialzo negli Stati Uniti, di riflesso all'impatto dei dazi annunciati di recente.

Secondo la stima rapida preliminare dell'Eurostat, pubblicata il 30 ottobre 2025, l'economia è cresciuta dello 0,2 per cento nel terzo trimestre del 2025.

Il settore dei servizi ha continuato a crescere, stimolato dal vigore del comparto turistico e in particolare dell'espansione dei servizi digitali. Le indagini rivelano che tale crescita riflette i maggiori sforzi compiuti da molte imprese per modernizzare le proprie infrastrutture informatiche e integrare l'intelligenza artificiale nella propria operatività.

Al tempo stesso, il settore manifatturiero è stato frenato dall'aumento dei dazi, dall'incertezza ancora elevata e dal rafforzamento dell'euro. Per contro, il contesto mondiale rimarrà probabilmente un fattore frenante. Le esportazioni di beni hanno registrato un calo fra marzo e agosto, invertendo gli effetti dell'anticipazione degli scambi internazionali che aveva preceduto gli attesi incrementi dei dazi. I nuovi ordinativi dall'estero nel settore manifatturiero segnalano ulteriori diminuzioni. L'impatto dell'aumento dei dazi sulle esportazioni dell'area dell'euro e sugli investimenti nel settore manifatturiero si manifesterà appieno solo nel tempo.

A livello italiano, dopo 2 anni di robusta ripresa e crescita, si è registrato un rallentamento chiudendo il 2023 a +0,7%, superiore al dato dell'Eurozona (+0,1%), e con la Germania in recessione (come UK). In questo contesto, è del tutto evidente l'incertezza a livello nazionale, soprattutto in considerazione del fatto che la Germania rappresenta il primo mercato di sbocco e che l'Europa, complessivamente, assorbe il 50% delle esportazioni italiane.

Più recentemente, nell'ultima riunione del 30 ottobre 2025, il Consiglio direttivo BCE ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Allo stato, l'inflazione resta prossima all'obiettivo del 2 per cento a medio termine e la valutazione delle prospettive di inflazione condotta dal Consiglio resta pressoché invariata. L'economia ha continuato a crescere nonostante il difficile contesto mondiale. Un mercato del lavoro robusto, la solidità dei bilanci del settore privato e le passate riduzioni dei tassi di interesse stabilite dal Consiglio direttivo rimangono fattori importanti alla base della sua capacità di tenuta. Tuttavia, le prospettive sono ancora incerte, soprattutto a causa delle attuali controversie commerciali e delle tensioni geopolitiche a livello mondiale.

È probabile che il divario tra domanda interna ed esterna persista nel breve periodo. Con l'aumento dei redditi reali, l'economia dovrebbe beneficiare della maggiore spesa per consumi. La disoccupazione, pari al 6,3 per cento a settembre, si mantiene prossima al minimo storico nonostante la flessione della domanda di manodopera. Le famiglie continuano a destinare al risparmio una quota insolitamente elevata del proprio reddito, e ciò dovrebbe lasciare loro margini più ampi per un ulteriore aumento della spesa.

La considerevole spesa pubblica in infrastrutture e difesa, nonché le passate riduzioni dei tassi di interesse decise dal Consiglio direttivo, dovrebbero sostenere gli investimenti.

Per contro, il contesto mondiale rimarrà probabilmente un fattore frenante. Le esportazioni di beni hanno registrato un calo fra marzo e agosto, invertendo gli effetti dell'anticipazione degli scambi internazionali che aveva preceduto gli attesi incrementi dei dazi. I nuovi ordinativi dall'estero nel settore manifatturiero segnalano ulteriori diminuzioni. L'impatto dell'aumento dei dazi sulle esportazioni dell'area dell'euro e sugli investimenti nel settore manifatturiero si manifesterà appieno solo nel tempo.

Il Consiglio direttivo sottolinea l'urgente necessità di rafforzare l'area dell'euro e la sua economia nell'attuale contesto geopolitico e accoglie con favore la riaffermazione di tale ambizione da parte dei leader dell'UE nell'ambito del Vertice euro del 23 ottobre 2025. ...

Nel primo trimestre del 2025 la crescita del PIL in termini reali a livello mondiale (esclusa l'area dell'euro) è scesa a un valore stimato dello 0,7 per cento sul periodo precedente, in calo dall'1,1 del quarto trimestre del 2024. L'attività economica mondiale dovrebbe indebolirsi ulteriormente e mantenersi su livelli contenuti per il resto dell'anno. L'indice dell'attività economica mondiale sviluppato dagli esperti della BCE segnala una moderazione dell'attività a partire da aprile, in quanto i risultati delle ultime indagini hanno portato tale indice al di sotto della sua media storica. Ad aprile 2025 l'indice mondiale composito dei responsabili degli acquisti (Purchasing Managers' Index, PMI) relativo al prodotto è sceso, principalmente per effetto della crescita più lenta nel settore dei servizi (...).

Le tensioni commerciali potrebbero determinare maggiore volatilità e avversione al rischio nei mercati finanziari, gravando sulla domanda interna e riducendo quindi l'inflazione.

Per contro, la frammentazione delle catene di approvvigionamento mondiali potrebbe determinare un'ascesa dell'inflazione spingendo al rialzo i prezzi all'importazione e accrescendo i vincoli di capacità nell'economia interna.

Anche un incremento della spesa per la difesa e le infrastrutture potrebbe far aumentare l'inflazione nel medio termine. I fenomeni meteorologici estremi, e più in generale il dispiegarsi della crisi climatica, potrebbero far salire i prezzi dei beni alimentari oltre le aspettative.

Note di Economia e di mercato della regione Toscana, Arezzo

(fonti: Banca d'Italia, CCIAA Arezzo-Siena etc. Abstract e integrazioni interni, ndr)

Regione Toscana

- Nella prima parte del 2025 l'attività economica in Toscana si è confermata debole, in un contesto di generale d'incertezza già caratterizzato da tensioni geopolitiche, ulteriormente acuite dall'instabilità legata alle nuove politiche commerciali degli Stati Uniti.
- L'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER), sviluppato dalla Banca d'Italia, segnala per il primo semestre un aumento del prodotto dello 0,3 per cento, leggermente inferiore al dato stimato per l'intero Paese. L'indicatore coincidente Regio-coin, che coglie l'andamento delle componenti di fondo del PIL, è tornato su valori negativi alla fine del secondo trimestre, dopo i segnali di recupero mostrati nel corso del primo.
- La produzione industriale è ulteriormente calata; sui minori livelli di operatività del settore incide ancora la crisi del sistema moda avviatasi nel 2023.
- Le esportazioni toscane sono cresciute soltanto grazie al contributo della farmaceutica e dei metalli preziosi, che ha più che compensato la riduzione degli altri principali settori di specializzazione regionale.
- L'attività nel settore edile ha rallentato, ma ha continuato a beneficiare dei lavori per opere pubbliche connessi con l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).
- La crescita del terziario si è indebolita, condizionata dalla dinamica contenuta dei consumi delle famiglie, mentre il comparto turistico ha risentito soprattutto dell'andamento meno favorevole dei flussi di visitatori di provenienza nazionale e relativi agli esercizi alberghieri.
- La debolezza della congiuntura e l'elevata incertezza hanno frenato l'attività di investimento: i programmi formulati a fine 2024, che ne prevedevano un calo, sono stati perlopiù confermati.
- Nel primo semestre l'occupazione regionale è cresciuta, seppur in misura modesta e inferiore alla media nazionale.
- Allo stesso tempo è ulteriormente aumentato l'utilizzo degli ammortizzatori sociali, soprattutto nel comparto della moda, ma il tasso di disoccupazione è rimasto comunque stabile su un valore molto contenuto nel confronto storico. A fronte del peggioramento del clima di fiducia, le condizioni favorevoli sul mercato del lavoro e la disponibilità di credito hanno contribuito a sostenere i consumi.

L'industria in senso stretto

- L'attività industriale in Toscana ha continuato a calare nel corso del 2025. Secondo le indagini condotte dalla Camera di commercio di Firenze e dall'Unione industriale pisana su un campione di imprese manifatturiere, nelle province di Firenze e Pisa la produzione è diminuita (-3,5 e -3,8 per cento, rispettivamente, nella media dei primi due trimestri rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Si è contratta anche nel complesso dei territori di Pistoia, Prato e Lucca (-1,6 per cento, in base alla rilevazione di Confindustria Toscana Nord); alla riduzione dell'attività nelle prime due province si è contrapposta una sostanziale stabilità nell'ultima.
- Secondo il Sondaggio congiunturale sulle imprese industriali e dei servizi (Sondtel) Condotta dalla Banca d'Italia, nei primi tre trimestri dell'anno il fatturato a prezzi correnti è diminuito rispetto allo stesso periodo del 2024 per quasi la metà delle aziende dell'industria (una quota analoga a quella dell'anno precedente). Il saldo tra i casi di aumento e quelli di riduzione è risultato negativo per 20 punti percentuali (...); nel settore della moda le indicazioni di diminuzione delle vendite superano quelle di crescita per circa 25 punti percentuali, un valore tuttavia inferiore rispetto a quello dello scorso anno.
- In un contesto di diffusa incertezza i piani di investimento formulati alla fine del 2024, che per circa la metà degli operatori prevedevano una riduzione dell'accumulazione di capitale, sono stati confermati da quasi il 65 per cento delle imprese (...).

Le costruzioni e il mercato immobiliare

- Nel primo semestre del 2025 l'attività nel settore delle costruzioni, cresciuta a un ritmo sostenuto nel periodo post pandemico, ha mostrato un forte rallentamento: in base ai dati diffusi dall'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE) il numero di imprese iscritte alle Casse edili è rimasto invariato rispetto all'analogo periodo del 2024, mentre le ore lavorate sono aumentate solo dello 0,8 per cento (contro, rispettivamente, un aumento del 2,1 e 6,2 per cento nel 2024; ...).

Il sondaggio congiunturale della Banca d'Italia, condotto tra imprese mediamente più grandi, mostra un andamento più favorevole: il saldo tra le aziende che prevedono per l'intero 2025 un incremento del valore della produzione e quelle che prefigurano una riduzione è positivo e pari a 38 punti percentuali.

- L'attività del settore edile ha ancora beneficiato della domanda connessa con l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR; ...), nel primo semestre la spesa per investimenti degli enti territoriali toscani ha continuato a crescere (13 per cento), seppure in rallentamento rispetto all'anno precedente. In prospettiva, l'esaurimento dei lavori relativi al PNRR potrebbe influire negativamente sull'operatività del comparto; tra gennaio e giugno 2025, in base ai dati dell'ANCE, il valore dei bandi di gara è calato di quasi un quarto rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

- Le compravendite di abitazioni, che già nella seconda parte del 2024 avevano ripreso a crescere a fronte di una flessione nei tassi di interesse, nel primo semestre di quest'anno hanno registrato un'accelerazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (12,4 per cento...); nostre elaborazioni su dati della piattaforma Immobiliare.it indicano, per il terzo trimestre dell'anno, una prosecuzione della crescita. Le transazioni di immobili non residenziali hanno invece rallentato (1,1 per cento), soprattutto nella componente produttiva.

I prezzi delle abitazioni toscane, in base a stime preliminari su dati Istat e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sono aumentati rispetto al primo semestre dello scorso anno del 2,2 per cento, circa la metà dell'aumento registrato in Italia; quelli dei fabbricati non residenziali sono leggermente calati.

I servizi privati non finanziari.

- L'attività del terziario si è indebolita, condizionata dalla maggior incertezza e dalla contenuta dinamica dei consumi (...)

- Secondo i dati provvisori della Regione Toscana, nei primi sette mesi del 2025 le presenze turistiche sarebbero diminuite presso gli alberghi e cresciute nelle strutture ricettive extra-alberghiere (locazioni brevi incluse) rispetto all'analogo periodo del 2024; in termini di provenienza la dinamica degli stranieri ha continuato a essere migliore di quella degli italiani.

In base all'Indagine sul turismo internazionale della Banca d'Italia, che include tutti i tipi di pernottamento (anche presso strutture non ricettive), negli stessi mesi la spesa nominale complessiva dei viaggiatori stranieri è calata del 4,5 per cento, mentre è aumentata del 5,8 in Italia.

La contrazione è concentrata tra coloro che hanno viaggiato per lavoro o altri motivi personali, mentre ha continuato a salire la spesa di quelli che vengono in Toscana per vacanza (8,4 per cento; 11,4 in Italia).

- Il traffico mercantile nel complesso dei porti toscani è aumentato dell'1,6 per cento grazie all'incremento delle merci sbarcate, mentre quelle imbarcate hanno continuato a calare (tav. a2.1). Il traffico passeggeri è rimasto stabile, a causa della flessione dei crocieristi che ha seguito i forti incrementi degli anni scorsi, mentre è cresciuto ancora quello negli aeroporti regionali (9,8 per cento, secondo Assaeroporti).

Gli scambi con l'estero

- Nel primo semestre le esportazioni toscane a prezzi correnti sono cresciute dell'11,8 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (...), una dinamica superiore rispetto a quella del Centro e del complesso del Paese (...); a prezzi costanti sono aumentate del 9,9 per cento, circa 1,5 punti percentuali in meno rispetto al 2024.

- La dinamica sostenuta delle vendite all'estero è riconducibile al forte incremento dell'export di prodotti farmaceutici e a quello dei metalli preziosi, al quale ha contribuito anche un marcato aumento dei prezzi (...).

- Nel complesso del semestre sono invece diminuite le esportazioni delle produzioni degli altri principali settori di specializzazione regionali.

- Sotto il profilo delle destinazioni la crescita è stata particolarmente elevata verso i paesi dell'Unione europea (...), attribuibile alle espansioni registrate in Francia e Spagna. Al di fuori della UE l'incremento è stato più contenuto: ai forti aumenti delle vendite sui mercati svizzero e britannico si sono contrapposti i cali su quello cinese e turco e la stabilità su quello statunitense.

Note di Economia della regione Toscana, Arezzo

(fonti: Banca d'Italia, CCIAA Arezzo-Siena etc. Abstract e integrazioni interni, ndr)

Arezzo

Il mercato immobiliare di Arezzo e della provincia è stato oggetto, nel passato, di una significativa tendenza espansiva, che, come registrato a livello nazionale, ha conosciuto una profonda crisi, in relazione alla già citata - nelle precedenti sezioni - crisi finanziaria globale (2007), e alla generale conseguente incertezza economica. Va tuttavia rilevato che è proprio questa incertezza che, inizialmente, spinse ad alimentare il settore immobiliare, forma di investimento che - rispetto ad altre - presentava ritorni soddisfacenti, facendo sì che il mercato immobiliare si sviluppasse ancora per qualche anno.

In questo contesto, anche per la crisi del sistema bancario locale, particolarmente evidente è risultata la contrazione dei settori produttivo, terziario e commerciale, negli anni precedenti abbastanza vivaci in particolare nelle zone di nuova espansione, ove si erano registrate varie iniziative immobiliari di sviluppo, per l'insediamento di nuove attività, oppure per il trasferimento di preesistenti in strutture più funzionali e moderne, attrezzati e dotati di spazi di parcheggio.

Senza dover tornare sulle successive vicende già tratteggiate nelle precedenti sezioni, da queste brevi considerazioni e dagli indicatori di mercato, in termini generali pertanto emerge a livello locale una fase riflessiva, con "tempi medi di permanenza" ancora ampi per la vendita (riscontrabile in misura minore per le locazioni); dinamica di trattativa ancora consistente con rimodulazione media (cosiddetto "sconto") dei prezzi richiesti - rispetto alla domanda iniziale - significativa in termini del 15-20%, e talvolta oltre.

Questa situazione è amplificata anche dalla consistente offerta di immobili in vendita e in locazione anche in ambito giudiziale, con conseguente ulteriore contrazione dei prezzi (soprattutto per immobili di importanti consistenze), a fronte di una domanda ancora debole, selettiva e orientata su strutture recenti o da realizzare a costi contenuti, pertanto in grado di incidere – appunto - la dinamica di trattativa ed i prezzi effettivi di transazione.

Per approfondimenti sull'ambito di osservazione, si rinvia anche alla sezione dei dati "comparabili" rilevati dal mercato di riferimento, dalla quale emergono con evidenza le dinamiche del mercato oggetto di osservazione, talvolta in controtendenza rispetto a dati regionali e nazionali.

Da ultimo, per la contestualizzazione del soggetto delle analisi e valutazioni di questo report, si riprendono alcuni profili economici e sociali di attenzione, appunto, a livello locale. Tali dati scaturiscono dalla presentazione nella Giornata dell'Economia (16 giugno 2025), "L'economia della provincia di Arezzo"

(Fonte: elaborazioni Camera di Commercio su dati Prometeia, ISTAT_Giornata dell'Economia "L'economia della provincia di Arezzo giugno 2025)

Valore Aggiunto provinciale. Totale ai prezzi base - Variazioni % su valori concatenati base 2015

- L'agricoltura rappresenta il 3,1% del valore aggiunto provinciale e risulta in crescita dello 0,9% rispetto al 2023, ma le previsioni per il 2025 sono di segno negativo (-3,6%)
- Per l'industria, 30,5% del v.a. complessivo, si prevede una crescita sia nel 2024 (+2,5%) che nel 2025 (+1,6%)
- Le costruzioni, 5,7% del v.a. totale, pur rallentando la corsa, nel 2024 continuano a beneficiare della spinta dei bonus fiscali (+2,3%). Dal 2025, però, si ha un brusco cambio di scenario (-1,5%)
- Infine, i servizi (60,8% del v.a. totale), chiudono il 2024 con una minima contrazione dello 0,2% che, comunque, sarà prontamente recuperata grazie alla crescita prevista nel 2025 (+0,5%).

Altri indicatori – Anno 2024

- Occupazione: per quanto il numero degli occupati si stima una flessione dell'1,6% che è da imputare solo agli occupati indipendenti (-12,9%), mentre i dipendenti crescono dell'1,5%. Al contrario cresce del 2,6% l'indicatore di intensità di lavoro, le unità di lavoro equivalenti annue (ULA).

- Reddito disponibile delle famiglie: tendenza positiva con un +2,8% che però è poco più alto dell'inflazione (+1%) e non consente di recuperare a pieno le perdite di potere d'acquisto subite negli anni precedenti.
- Spesa per consumi finali delle famiglie: presenta una variazione positiva (+1,7%) che supera di poco il contributo dell'inflazione e quindi poco rappresentativo di un effettivo aumento dei consumi.

Indice ISTAT prezzi al consumo: l'inflazione registrata ad Arezzo

- Dopo la «fiammata» inflazionistica registrata nel 2023 (+5,6%), nel 2024 i prezzi sono cresciuti ad un ritmo molto più moderato (+1,2%), poco al di sopra del livello regionale (+1,1%) e nazionale (+1%).
- In deciso calo i prezzi di abitazione, acqua, elettricità e gas (-4,7%) e delle comunicazioni (-6,3%), mentre sul fronte opposto, a spingere in alto l'inflazione sono soprattutto «altri beni e servizi» (+3,6%), «servizi ricettivi e di ristorazione» (+3,3%), «servizi sanitari e per la salute» (+2,7%), «bevande alcoliche e tabacchi» (+2,5%) e «prodotti alimentari e bevande analcoliche» (+2,2%).

Andamento delle esportazioni al consumo NIC: l'inflazione registrata ad Arezzo

- Nel 2024 le esportazioni della provincia di Arezzo si sono attestate a circa 15,6 miliardi di euro, 4,9 miliardi in più rispetto al 2023 (+ 45,6%): forte spinta della gioielleria ed oreficeria (+4,2 miliardi, +119,3%) e dei metalli preziosi (+743 milioni +18,2%), in parte «aiutata» dall'aumento del prezzo dell'oro (+22,9%).
- Nonostante i segnali di crisi, il comparto della moda chiude in positivo il 2024: +23 milioni sul 2023 (+3,3%).
- In flessione, invece, apparecchiature elettriche (-82 milioni/-13,8%) e prodotti chimici (-68 milioni/-16%).
- Gli altri prodotti nel complesso crescono del 5,1%, grazie in particolare a mobili (+13,6%), autoveicoli e altri mezzi di trasporto (+22,1%) ed elettronica (+2,9%).

Export 2024 – metalli preziosi

- I metalli preziosi chiudono l'anno con un quarto trimestre caratterizzato da un deciso segno positivo (+30,5%), che porta il consuntivo annuale a +18,2% e ad un contro valore di poco più di 4,8 miliardi di euro.
- In questo caso la spinta fornita dall'incremento del prezzo dell'oro (+22,9%) è assolutamente determinante e maschera una quasi stazionarietà delle vendite reali.
- Fra i principali mercati di destinazione sono molto dinamici la Francia (+74,9%) ed il Belgio (+166,5%), mentre Svizzera (+21,5%), Spagna (+16,2%) e Germania (+19,7%) seguono grosso modo l'andamento del prezzo dell'oro. Il Regno Unito, infine, presenta un deciso segno negativo (-25,7%).

Export 2024 – settore moda

- Il comparto della moda, nonostante le difficoltà con le quali deve confrontare nell'ultimo periodo, nel quarto trimestre riesce a conseguire comunque un minimo segno positivo (+3,1%) che porta il consuntivo del 2024 a circa 721 milioni di euro, superiore del 3,3% rispetto ai livelli del 2023.
- Il comparto evidenzia un andamento piuttosto uniforme fra le varie specializzazioni a livello annuale, mentre nel quarto trimestre se l'abbigliamento accusa una battuta di arresto (-2,6%), la pelletteria (+14,1%) e le calzature (+9,1%) mostrano segnali positivi. La «tenuta» del comparto sarà, però, da verificare nel corso del 2025.

Demografia delle imprese

- Nel 2024 in provincia di Arezzo sono nate 1.778 nuove imprese e ne sono state chiuse (escluse quelle d'ufficio) 1.824, con un saldo negativo di 46 imprese: dopo i recuperi post pandemia registrati nel 2021 e nel 2022, si tratta del secondo assestamento, dopo quello del 2023 (-13).
- L'aumento del 4,8% della natalità imprenditoriale non è infatti riuscito a bilanciare la parallela crescita del 6,7% della mortalità.

Come è cambiato il sistema delle imprese nell'ultimo decennio (2014-2024) ...

- Osservando il sistema delle imprese con un'ottica decennale emergono chiaramente alcune tendenze

1. Le imprese registrate diminuiscono del 7,3%, circa il doppio della diminuzione delle localizzazioni (3,6%), evidenziando che una parte delle imprese locali perse vengono sostituite da localizzazioni aziendali, in particolare di imprese con sede fuori provincia (+28,8%);
2. Una ulteriore conferma di quanto appena detto si ha dai dati degli addetti: alla diminuzione dello 0,4% di quelli delle imprese fa riscontro una decisa crescita di quelli operanti nelle localizzazioni aziendali (+19,1%);
3. A livello settoriale, il segno negativo complessivo è determinato dalle flessioni di Agricoltura (-9,7%), Manifatturiero (-15,1%), Costruzioni (-5,2%), Commercio (-16,5%), Trasporti (-22,5%) e Servizi di ristorazione (-5,5%). Cresce invece il vasto aggregato del terziario (+6,5%) ed in particolare: Serv. di alloggio (+20,2%), attività professionali (+24,5%), Serv. di supporto alle imprese (+31,6%), Sanità e assistenza sociale (+27,7%);
4. L'esame delle forme giuridiche mostra che è in atto un progressivo processo di «strutturazione» delle imprese: crescono infatti del 12,5% le società di capitale mentre sono in diminuzione tutte le altre forme: società di persone (-22,8%), imprese individuali (-10,4%), altre forme (-12,4%);
5. In parallelo si ha anche una progressiva crescita della dimensione media aziendale che passa da 3,1 a 3,4 addetti (+7,5%). La tendenza emerge con più evidenza dall'esame per classi di addetti: diminuiscono dell'8,2% le imprese fino a 9 addetti, mentre crescono quelle da 10 a 49 addetti (+6,7%) e, soprattutto, quelle dai 50 addetti in su (+15,9%).

Le risultanze della presente analisi sono state, altresì, influenzate da specifici punti di forza/debolezza meglio esposti nella seguente Swot Analysis:

<u>Punti di Forza</u>	<u>Punti di Debolezza</u>
Frazionabilità	Costi di gestione
Stato manutentivo	
<u>Opportunità</u>	<u>Minacce</u>
Conversione / Trasformazione	Presenza sul territorio di strutture analoghe
	Congiuntura economica

Note sul mercato immobiliare

Considerate le caratteristiche intrinseche del complesso in oggetto (livello di finiture, taglio commerciale superiore alla media e dotazioni impiantistiche adeguate) ed estrinseche legate al mercato immobiliare locale e all'ubicazione, si può considerare per il Bene un discreto grado di commerciabilità.

Si può stimare un tempo di assorbimento da parte del mercato nell'ordine di 18/24 mesi.

Valore di Mercato (VM) - Asset Immobiliare

Fg.	Map.	Sub.	Destinazione	Superficie Commerciale (Mq)	Parametro adottato (€/mq)	Valore di Mercato (€)
	Vari		Terziaria	1.244,23		1.563.000,00
				1.244,23		1.563.000,00
Valore di Mercato "Arrotondato" (€)						1.560.000,00

Conclusioni

Sulla scorta delle risultanze dei modelli valutativi sviluppati si ritiene congruo indicare, come il più probabile Valore del presente Bene, il seguente valore : **€ 1.560.000,00 (Euro Unmilione cinquecentosessantamila/00)**.

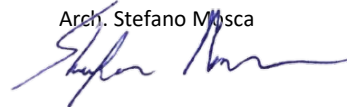
Le presenti conclusioni di analisi sono da intendersi strettamente coniugate con l'attuale utilizzo del sito.

Data elaborazione report

28/11/2025

Renova Archi Group S.r.l.

Arch. Stefano Mosca


Dati OMI / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: Arezzo

Comune: Arezzo

Fascia/zona: Semicentrale

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

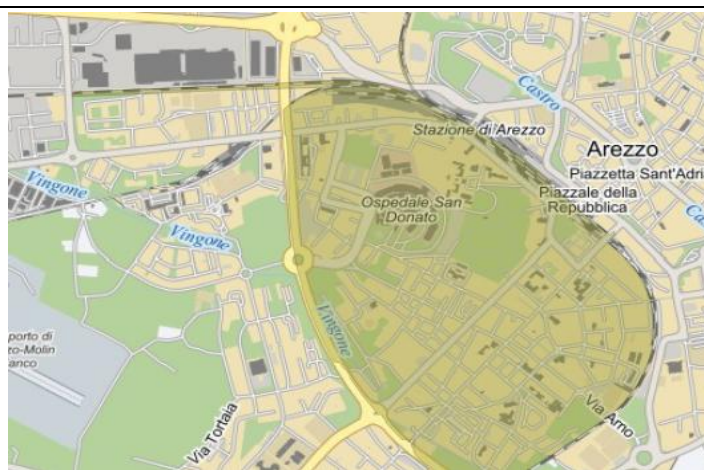
Destinazione: Residenziale

Uffici

Valore Minimo OMI (€): 1.200,00

Valore Massimo OMI (€): 1.600,00

Media dei Valori OMI (€): 1.400,00


Renova Archi Group S.r.l.

Corso V. Emanuele II, 198/Bis 10138 - Torino (TO)

T. +39. 011 5536782

E. info@renovarchigroup.com

Sez. 13 - Documentazione**Documentazione analizzata**

Si riporta in calce elencazione della documentazione fornita dalla Committenza ed analizzata per le presenti disamine:

- * Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Arezzo in data 10/04/2019 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 30/04/2019 al n. 4488 di formalità mediante il quale si è disposto il trasferimento dell'immobile censito al fg 126 p.la 125 sub 4 dalla società AGAFED S.R.L. alla società Rewind S.r.l.
- * Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Cirianni del 8/02/2021 rep. n. 31889, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 11/02/2021 al n. 1513 di formalità, mediante il quale il signor Soldini Attilio ha venduto alla Rewind S.r.l. le porzioni immobiliari censite con il mapp. 426 subb 13 e 14
- * Visure storiche catastali
- * Planimetrie catastali
- * Estratto di Mappa
- * Permesso di Costruire in sanatoria n. V/2019/88, prat. C/2019/1, del 29/08/2019 avente per oggetto riapertura condono 47/85 in virtù del decreto di trasferimento
- * Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. GE/2019/0105539, prat. 2019/2129 del 11/07/2019
- * Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. GE/2019/0143448, prat. 2019/2792 del 02/10/2019
- * Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2019/2851, prot. GE/2019/0144066, del 08/10/2019
- * Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2020/2073, prot. GE/2020/0115170, del 14/09/2020
- * Comunicazione Interventi Attività Edilizia Libera prot. GE/2023/0166398 del 30/11/2023
- * Elenco ospiti

Documentazione mancante / da reperire

Si riporta in calce elencazione della documentazione mancante per la quale si suggerisce il recupero:

- * Atto di compravendita ricevuto dal notaio Alfredo Bandini già di Arezzo in data 30 settembre 1963, repertorio n.29515
- * Verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Giovan Battista Cirianni in data 16 dicembre 1980, repertorio 64394
- * Atto di Compravendita a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni, di Arezzo, in data 27 novembre 1991 repertorio n. 111082
- * Verbale di assemblea ricevuto dal notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 29 ottobre 2007, repertorio 6.390/3.820
- * Relazione notarile aggiornata
- * Domanda di condono edilizio n. 56746 del 01/10/1986
- * Licenza Edilizia n. 165 del 01/04/1964
- * Licenza Edilizia n. 446 del 09/06/1965
- * Licenza Edilizia a sanatoria n. 43 del 15/01/1966
- * Certificato di Agibilità n. 9252 del 24/01/1966
- * Licenza Edilizia n. 539 del 05/07/1969
- * Licenza Edilizia n. 283 del 02/05/1973
- * Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. 2011/0074078 del 04/07/2011
- * Comunicazione di Inizio lavori per Attività Edilizia Libera prot. 2011/0080124 del 19/07/2011
- * Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2019/2851, prot. GE/2019/0144066, del 08/10/2019

Sez. 14 - Definizioni / Criteri Valutativi / Avvertenze, Assunzioni e Limiti delle Analisi e della Valutazione**Definizioni**

In aggiunta ai termini definiti in altri punti di questa proposta, le seguenti espressioni s'intendono avere il significato di seguito attribuito ad ognuna di esse. Ogni altra Definizione sarà esplicitata nel Rapporto di Valutazione.

"Valutazione": determinazione del valore alla data della Valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della Valutazione" (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).

Valore di Mercato": ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere: ABI, RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017 e IVS 104, paragrafo 30.1). Il Valore di Mercato della proprietà viene determinato assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita, considerandola libera e immediatamente disponibile (non locata).

"Fair Value": come da definizione adottata dall'International Accounting Standards Board - IASB) (nell'IFRS 13), rappresenta "Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione".

"Valore speciale": ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale (RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017).

"Assunzione": supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità (RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017).

"Assunzione speciale": indica "un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione".

"Immobile": bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

Criteri Valutativi

Metodi e principi di valutazione, adottati dall'ADVISOR nell'ambito delle proprie valutazioni, sono in linea con la prassi nazionale ed internazionali (Vedere "Base di Valore - Nota sul processo valutativo").

Nell'elaborazione della valutazione, l'ADVISOR ricorrerà in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

- Metodo del Confronto di Mercato (o Metodo Comparativo): l'approccio basato sul mercato è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale (RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017);

- Metodo dei Costi (o Metodo di Costruzione / Ricostruzione): l'approccio basato sul costo è basato sul principio economico secondo il quale, per un bene, un acquirente non è disposto a pagare più del costo che dovrebbe sostenere per ottenerne un bene di pari utilità, mediante il suo acquisto o la sua costruzione (RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017);

- Metodo Reddittuale o Finanziario: prende in considerazione diversi approcci metodologici:

- oCapitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.

- oMetodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato su:

- ☐determinazione, per un periodo di n anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;

- ☐determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;

- ☐attualizzazione, alla data della Valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

- Metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'investimento immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su di un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza un'analisi costi - ricavi per individuare il Valore di Mercato dell'area oggetto d'indagine.

- Metodo Residuale (Land Residual Technique): fondato sui procedimenti di stima degli immobili che si basano sull'assunzione in base alla quale il terreno e il fabbricato possono essere stimati separatamente, e di conseguenza il valore dell'immobile (terreno e soprastante fabbricato) si può ottenere dalla somma dei loro valori. La Land Residual Technique mira a stimare il valore del terreno, basandosi sulle stime preliminari del reddito dell'immobile e del valore del fabbricato.

I criteri valutativi sopra descritti sono utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a seconda dei singoli casi, comunque sempre finalizzati ad identificare il corretto valore di mercato del bene oggetto di garanzia.

Avvertenze, Assunzioni e Limiti delle Analisi e della Valutazione

□ Il carattere principale dell'obbligazione dell'ADVISOR consiste nel porre in essere un'attività strumentale al perseguimento dell'interesse del cliente – creditore. Rispetto a tale contenuto, l'ADVISOR contrae "obbligazione di mezzi", che si suole contrapporre alla diversa categoria individuata nelle "obbligazioni di risultato". Ne deriva che l'inadempimento dell'ADVISOR non può essere desunto dal mancato raggiungimento del risultato utile avuto di mira dal cliente, ma deve essere valutato alla stregua dei doveri inerenti allo svolgimento dell'attività professionale ed in particolare al dovere di diligenza per il quale trova applicazione il parametro della diligenza professionale fissato dall'art. 1176 secondo comma c.c., il quale deve essere commisurato alla natura dell'attività esercitata. La diligenza che l'ADVISOR deve impiegare nello svolgimento della sua attività è quella media, ovvero la diligenza posta nell'esercizio della propria attività da un professionista di preparazione professionale e di attenzione medie. Questo, a meno che la prestazione professionale da eseguire in concreto non coinvolga la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, nel qual caso la responsabilità dell'ADVISOR è attenuata configurandosi, secondo l'espresso disposto dell'art. 2236 c.c., solo nel caso di dolo o colpa grave. L'ADVISOR svolge l'incarico in conformità agli standards professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su analisi di dati che possono non essere verificabili o soggetti a cambiamenti nel tempo. Il Cliente, e le altre parti autorizzate a cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto dall'ADVISOR, dovranno giudicare l'operato dell'ADVISOR sulla base di quanto stabilito in Contratto e sulla base degli standards professionali applicabili.

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

□ Salvo quanto diversamente indicato nella presente proposta o specificato nelle analisi e nelle valutazioni, l'ADVISOR non procede alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto di analisi. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono fornite dall'ADVISOR al solo scopo di consentirne l'identificazione. Non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, in assenza di preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o di un legale. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e il contesto in cui sono ubicate. Nonostante gli elaborati siano preparati utilizzando al meglio i dati disponibili, non devono essere considerati come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

Le rappresentazioni planimetriche o aerofotogrammetriche, allegate ai report, hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite.

□ In relazione ad ogni bene oggetto di valutazione - salvo quanto espressamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia -, l'ADVISOR non verifica l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo ai soggetti che ne esercitano allo stato il possesso, ma si basa esclusivamente sulle indicazioni acquisite. Del pari, non esegue verifiche ipotecarie e catastali se non espressamente richiesto e concordato con il Cliente, né accertamenti inerenti all'esistenza di altri diritti di terzi sulle Proprietà, o in ordine alla conformità alle vigenti normative. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, l'ADVISOR esegue esclusivamente quanto previsto nei precedenti articoli.

Si specifica che l'analisi catastale, qualora formulata, ed i giudizi di conformità eventualmente espressi nel rapporto di valutazione sono elaborati per la sola individuazione catastale oggetto, da parte dei soggetti competenti, di iscrizione di ipoteca e definizione dei valori della garanzia. I giudizi espressi non fanno pertanto riferimento e non sono utilizzabili ai fini della dichiarazione resa in atti dagli intestatari come richiesto dalla Legge 30 luglio 2010, n.122. La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che l'interpretazione dell'ADVISOR non sia fine a sé stessa, bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza dell'esercizio della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

□ L'ADVISOR non esegue alcuna indagine ambientale, ma presume la conformità delle Proprietà a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

L'ADVISOR, inoltre, presume che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli. L'ADVISOR non considera eventuali "passività ambientali" gravanti sulla proprietà, intendendosi con ciò tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, che per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

□ La valutazione dell'ADVISOR esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici etc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. In tali fattispecie, e/o anche dietro segnalazione dell'ADVISOR, potrà risultare opportuno procedere all'espletamento d'indagini per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali potenzialmente di impatto significativo sulla determinazione del valore.

□ Salvo quanto diversamente indicato nella presente proposta o specificato in valutazione, la stima del valore che l'ADVISOR elabora esclude specificatamente la valutazione di eventuali opere d'arte (i.e. sculture, affreschi etc.) anche se inamovibili.

□ L'ADVISOR non svolge verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone disabili dei luoghi di lavoro.

□ L'ADVISOR non esegue alcuna analisi del suolo, né analizza i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

□ L'ADVISOR presuppone che le Proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti, salvo quanto espressamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia. Parimenti, presuppone che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

□ Nella determinazione del valore, non sono considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione dei beni. I valori espressi non includono l'IVA.

Le proprietà sono valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o di altre tipologie di finanziamento.

□ Le attività escluse dalla presente proposta: indagine ambientale, regolamentazione in materia ambientale, esame dell'impatto ambientale etc., potranno essere oggetto di incarichi specifici, in relazione alle eventuali richieste del Cliente o alle segnalazioni operate dall'ADVISOR.

□ I sopralluoghi e gli accessi ai beni sono svolti da personale esperto nel settore immobiliare e/o negli specifici ambiti di competenza. Le competenze possono anche essere integrate con il concorso di società e/o strutture specializzate nei diversi settori di attività (agrario, ricettivo, ambientale, industriale etc.).

□ L'ADVISOR, salvo che non sia espressamente previsto nella presente proposta o in perizia, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale dei beni, inclusa la conformità a speciali requisiti quali la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori, o per difetti fisici che non siano apparenti per il valutatore.

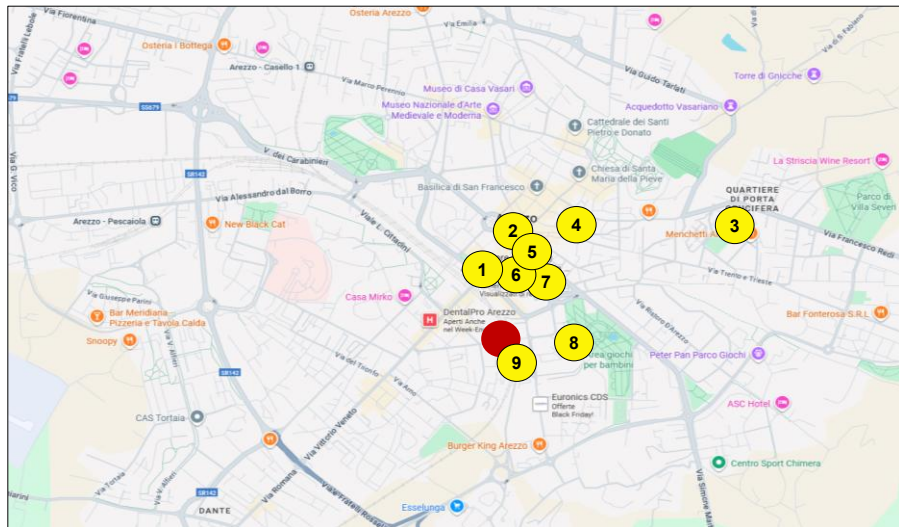
□ I risultati delle analisi non sono intesi a fornire alcun commento su aspetti non rientranti nello svolgimento del presente incarico (tra cui, in via meramente esemplificativa e non esaustiva, aspetti di natura legale, gestionale, commerciale, fiscale o contabile), e non possono pertanto essere utilizzati come sostituto delle analisi di consulenti competenti in tali materie.

□ Qualora l'analisi dei comparativi sia inclusa nel rapporto di valutazione, questa informazione può essere anche basata su indagini la cui accuratezza non può essere sempre garantita, o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo, tali informazioni sono fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora espressamente richieste. In aggiunta, salvo diversamente indicato, l'ADVISOR non ha ispezionato le proprietà comparabili.

□ Nei casi in cui all'ADVISOR sia richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, l'ADVISOR è unicamente in grado di definire l'entità del valore del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

□ In ogni caso, restano esplicitamente esclusi dalle attività previste nella presente proposta: due diligence (DD), rilievo di dettaglio dei fabbricati e delle aree scoperte, analisi manutentive ed impiantistiche.

Analisi Comparativi



Comparativo 1



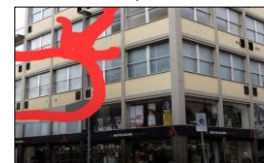
Comparativo 2



Comparativo 3



Comparativo 4



Comparativo 5



Comparativo 6



Comparativo 7



Comparativo 8



Comparativo 9

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Descrizione unità	In posizione strategica, a pochi passi dalla stazione ferroviaria, uffici completamente restaurati e pronti all'uso, pensati per offrire comfort, funzionalità e immagine.	Luminoso appartamento uso ufficio completamente arredato, al piano quarto con ascensore: ampio ingresso, ufficio di segreteria, tre ampi locali, uno dei quali adibito a sala riunioni, e servizio.	Grande appartamento uso ufficio di 395 mq, posto al secondo piano (no asc) e composto da: ingresso, disimpegno, 8 vani, due bagni e terrazzo.	Unità al piano primo attualmente al grigio in fase di ristrutturazione.	Unità ad uso ufficio molto luminosa con servizi e ripostiglio.	Ampio ufficio costituito da 9 locali disposti lungo ampio corridoio. Due bagni. Ubicato in posizione centralissima nei pressi di Piazza Riformamento.	Ufficio di mq. 200 posto al 2° piano di palazzo signorile, composto da 7 vani, oltre a disimpegno, reception, 2 bagni con antibagno e locale ripostiglio/archivio. L'ufficio ha ottime rifiniture e risulta molto luminoso. Ufficio moderno e funzionale. Ottima posizione centrale.	Locale ad uso ufficio, di mq. 150, posto al 3° piano con ascensore e con doppio ingresso. L'immobile è composto da 5 vani, oltre a grande disimpegno/sala attesa e 2 bagni. Ottimo rifiniture. Riscaldamento e raffrescamento condominiale.	Appartamento ad uso ufficio direzionale suddiviso su due livelli. Il piano terra è di circa 405 mq, composto da un ingresso, 17 vani disposti su un lungo corridoio, oltre quattro servizi con antibagno. L'immobile è dotato di ulteriori quattro vani ottimi da adibire come archivio. Il piano interrato è di circa 387 mq, composto da un ampio vano, tre stanze più piccole da utilizzare come archivio o magazzino, oltre tre servizi. Gli impianti sono in buono stato con riscaldamento autonomo.	
Indirizzo	Porta Santo Spirito	Piazza San Jacopo	Porta Crucifera	Corso Italia	Via Roma	Piazza Riformamento	Porta Santo Spirito	Via XIV Aprile	Via Tracimeno	
Localizzazione	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	
Destinazione d'uso prevalente	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	
Superficie Commerciale	195,00	95,00	195,00	145,00	60,00	180,00	200,00	150,00	580,00	
Richiesta (Euro)										
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)										
Canone di Locazione annuo	22.800,00	12.000,00	15.000,00	18.000,00	6.000,00	21.600,00	22.800,00	21.600,00	50.400,00	
Canone di Locazione annuo unitario(Euro/mq comm)	116,92	126,32	76,92	124,14	100,00	120,00	114,00	144,00	86,00	
Piano	P03	P04	P02	P03	P03	P03	P03	P03	P00 - S01	
Condizioni di manutenzione	Buone	Buone	Medio-buone	Medio-buone	Medio-buone	Medio-buone	Buone	Buone	Da adeguare	
Livello impiantistico	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Da adeguare	
Esposizione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Garage	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Punto Auto	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Cantina	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Giardino	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Altro										
Fonte	https://www.immobiliare.it/annuncio/97598736/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743490786/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743490786/	https://www.immobiliare.it/annuncio/98197393/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743588517/fineto/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743588517/fineto/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743588517/fineto/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743588517/fineto/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743588517/fineto/	https://www.immobiliare.it/annuncio/743588517/fineto/
Parametri di Valutazione (%)										
Ubicazione	Centrale	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Aspett. Arch. e caratteristiche generali	Buono	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%		-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Piano	Vari	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Stato manutentivo	Buono	SIMILE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE	
%		0%	0%	5%	5%	5%	5%	0%	10%	
Livello impiantistico	Adeguate	SIMILE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE	
%		0%	0%	5%	5%	5%	5%	0%	10%	
Dimensioni	1.244	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	
Trattativa Commerciale %		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%	
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-20%	-20%	-5%	-10%	-5%	-15%	-20%	-10%	
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		94	101	73	112	95	114	97	115	
Canone unitario (€/mq/anno)								95,00		

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo rispetto all'immobile oggetto di valutazione

		28/11/26	28/11/26	28/11/27	28/11/27	28/11/28	28/11/28	28/11/29	28/11/29	28/11/30	28/11/30	28/11/31	28/11/31	28/11/32	28/11/32	28/11/33	28/11/33	28/11/34	28/11/34	28/11/35	28/11/35	28/11/36	28/11/36	28/11/37	28/11/37	28/11/38	28/11/38	28/11/39	28/11/39	28/11/40	28/11/40	28/11/41	28/11/41	28/11/42	28/11/42	28/11/43	28/11/43	28-nov-44	
Variazioni	Variazioni																																						
Originarie	Modificate	Dal Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20																	
RICAVI LORDI POTENZIALI																																							
Localizzazioni			118.202	119.363	120.840	122.653	124.493	126.360	128.255	130.179	132.132	134.114	136.126	138.168	148.384	150.609	152.868	155.161	157.489	159.851	162.249		2.617.497																
% Sffittolinesigibilita'			1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	60.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%																		
Ricavi lordi effettivi			117.020	118.170	119.632	121.426	123.248	125.096	126.973	128.878	130.811	132.773	134.764	136.786	59.353	146.091	148.282	150.507	152.764	155.056	157.381		2.485.011																
Altri ricavi			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																		
TOTALE RICAVI			117.020	118.170	119.632	121.426	123.248	125.096	126.973	128.878	130.811	132.773	134.764	136.786	59.353	146.091	148.282	150.507	152.764	155.056	157.381		2.485.011																
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'																																							
Amministrazione		0,85%	995	1.004	1.017	1.032	1.048	1.063	1.079	1.095	1.112	1.129	1.145	1.163	505	1.242	1.260	1.279	1.298	1.318	1.338		21.123																
Spese per la rilocazione		10,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.838	-	-	-	-	-	-		14.838																
Capex		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-																
Reletting expenses		2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.968	-	-	-	-	-	-		2.968																
Manutenzione straordinaria		-	20.580	20.850	21.194	21.617	22.050	22.491	22.941	23.399	23.867	24.345	24.832	25.328	25.835	26.352	26.879	27.416	27.965	28.524	29.094		465.558																
Assicurazione		0,10%	2.058	2.085	2.119	2.162	2.205	2.249	2.294	2.340	2.387	2.434	2.483	2.533	2.583	2.635	2.688	2.742	2.796	2.852	2.909		46.556																
Imposte (IMU)		8.500	8.500	8.611	8.753	8.929	9.107	9.289	9.475	9.665	9.858	10.055	10.256	10.461	10.670	10.884	11.101	11.324	11.550	11.781	12.017		192.286																
TOTALE COSTI			32.338	32.759	33.295	33.956	34.630	35.317	36.018	36.733	37.463	38.206	38.965	39.738	72.900	41.903	42.735	43.583	44.448	45.331	46.231		766.551																
TOTALE RICAVI NETTI			84.681	85.411	86.337	87.470	88.618	89.779	90.955	92.144	93.348	94.567	95.800	97.048	-	13.547	104.188	105.548	106.923	108.316	109.725	111.151		1.718.460															
Tempi			0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,50	16,50	17,50	18,50	19,00																	
Fattore di attualizzazione		6,75%	0,9679	0,9067	0,8493	0,7956	0,7453	0,6982	0,6540	0,6127	0,5739	0,5377	0,5037	0,4718	0,4420	0,4140	0,3879	0,3633	0,3404	0,3188	0,2987	0,2891																	
RICAVI NETTI ATTUALIZZATI			81.960	77.439	73.329	69.594	66.049	62.683	59.489	56.456	53.577	50.844	48.250	45.788	-	5.987	43.137	40.937	38.848	36.866	34.984	33.198		967.441															
Risk out		0,75%																																					
Valore finale lordo																							2.082.417																
Spese di commercializzazione per la vendita		1,00%																					20.824																
Valore finale netto																							2.061.592																
VALORE FINALE NETTO ATTUALIZZATO																							595.954																
Somma ricavi netti attualizzati			967.441																																				
Valore Finale Netto Attualizzato			595.954																																				
VALORE DI MERCATO LORDO			1.563.396																																				
VALORE DCF			1.563.000																																				
GROSS CAP IN			7,56%																																				
NET CAP IN			5,42%																																				
																							7,91% GROSS CAP OUT																
																							5,41% NET CAP OUT																

DICHIARAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 2391 C.C.

Il sottoscritto **Tiziano Cetarini**, nato ad Arezzo il 02/06/1980, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società **Metriks AI S.p.A. SB** (la "Società"), in relazione all'operazione di acquisto del compendio aziendale denominato "Officina Agile" di proprietà della società **Rewind S.r.l.**,

DICHIARA

quanto segue ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile

1. Oggetto della dichiarazione

In relazione all'operazione avente ad oggetto l'acquisto del compendio immobiliare denominato 'Officina Agile', situato in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70, si rende la presente dichiarazione di interessi personali.

2. Interesse personale nell'Operazione

Il sottoscritto dichiara di essere titolare di un interesse personale nell'Operazione, in quanto titolare effettivo della società Rewind S.r.l., controparte venditrice dell'immobile oggetto di compravendita e soggetto che esercita il controllo su Metriks AI S.p.A. Società Benefit.

3. Natura e portata dell'interesse

L'interesse personale deriva dalla coincidenza, in capo al sottoscritto, della posizione di amministratore esecutivo della Società e della titolarità della partecipazione di controllo nella società venditrice Rewind S.r.l.

Tale interesse è di natura patrimoniale e attiene al ruolo del sottoscritto quale beneficiario economico di Rewind S.r.l., potenziale destinataria del corrispettivo previsto per la cessione del compendio immobiliare.

4. Comunicazione e gestione del conflitto di interesse

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione la natura, i termini, l'origine e la portata del proprio interesse, affinché fossero adottate le misure previste dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate e dall'art. 2391 c.c.

In particolare, il sottoscritto non ha partecipato alla fase decisionale e si è astenuto dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione relativa all'approvazione dell'Operazione.

5. Conclusioni

La presente dichiarazione è resa affinché resti agli atti della Società e sia allegata alla documentazione inerente all'Operazione con parte correlata sopra indicata.

Milano, 29 Gennaio 2026

F.to Tiziano Cetarini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tiziano Cetarini', with a stylized, cursive script.