

Padova, 8 novembre 2016

## **OGGETTO: CURRICULUM**

Buongiorno,

riporto nel seguito alcune note relative alla professionalità ed esperienza del sottoscritto circa lavori svolti sia direttamente e sia in qualità di project leader del gruppo di lavoro incaricato dei singoli progetti.

### **Curriculum professionale**

Laureato in Ingegneria Meccanica a Padova ed abilitato all'esercizio della libera professione, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Padova (n. 2010), dopo alcune esperienze manifatturiere, nel periodo 1985-1996 è Direttore del triveneto della Società PRAXI S.p.A. dove opera come coordinatore di importanti progetti di valutazione, nella stessa società diventa successivamente Consigliere di Amministrazione (1988) e Partner (1989).

Nel 1996 fonda "STIMA Srl – Consulenze e Valutazioni" di cui è Presidente ed azionista unico.

Possiede i requisiti di onorabilità previsti per gli esponenti aziendali delle SGR ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico di cui al D.L. 24 febbraio 1998, n°5, Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai fini della omologa per la qualifica di "Esperto Indipendente" (Titolo IV – Valutazione di beni – Art. 17).

E' Membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors con la qualifica di MRics - Senior Professional (Member n. 1260384). RICS è la più importante associazione mondiale di professionisti del settore, è presente in 140 Nazioni, ed è uno dei principali Enti a livello mondiale che sostengono norme estimative uniformi e di validità generale per le valutazioni (*RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors, International Valuation Standards (IVS), European Valuation Standards (EVS)*).

## **Esperienze Professionali**

Le esperienze professionali sono totalmente riconducibili alle attività svolte dal 1985 ad ora (PRAXI Spa prima e STIMA Srl adesso) sia in completa autonomia operativa e sia nell'ambito della gestione e coordinamento di gruppi di lavoro.

### **PRAXI (1985-1996)**

Ho iniziato ad interessarmi di valutazioni nell'anno 1985, anno in cui sono stato assunto dalla società PRAXI, nella quale ho ricoperto la mansione di dirigente della sede di Padova (Area Triveneto) e nella quale successivamente sono stato nominato Consigliere di Amministrazione e sono diventato socio (Partner).

In tale società sono rimasto per circa undici anni ed ho avuto modo di seguire con responsabilità diretta (coordinamento delle attività e delle risorse, firma e asseverazione dei rapporti peritali, rapporti con la committenza, ecc.) alcune tra le principali valutazioni **industriali** ed **immobiliari**, in particolare la valutazione dei patrimoni immobiliari della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo (circa 2.400 miliardi di lire), Carive di Venezia (circa 1.200 miliardi), Cassamarca di Treviso (700 miliardi), Banca Popolare di Verona ed altre minori ai tempi della Legge Amato sulla concentrazione bancaria.

Delle centinaia di incarichi svolti per ragioni di privacy volutamente non fornisco ulteriori indicazioni.

### **STIMA (dal 1996 ad oggi)**

A scopo informativo di carattere generale premetto che STIMA è società unipersonale e non dipende pertanto da soggetti industriali e/o finanziari e/o bancari che potrebbero condizionarne la autonomia professionale.

La società si avvale di personale dipendente particolarmente qualificato in attività peritali nel settore industriale e immobiliare, in rare eccezioni e per perizie estimative su beni di particolari tecnologie al gruppo di lavoro di Stima vengono inseriti tecnici esterni specialisti della tecnologia del bene oggetto di valutazione.

La società opera sull'intero territorio nazionale e, limitatamente a proprietà di soggetti italiani, nei principali paesi europei ed in quelli dell'estremo oriente.

## **Settore Industria**

Nel settore Industria abbiamo svolto numerosi incarichi finalizzati alla valutazione delle immobilizzazioni tecniche costituenti il patrimonio di industrie estrattive, aziende di processo e manifatturiere, società industriali, commerciali ed immobiliari, società di servizi (alberghi, trasporti e magazzinaggio, ristorazione, grande distribuzione, ecc.), finanziarie ed aziende di credito, compagnie di assicurazione, industrie del turismo, enti pubblici ed aziende a prevalente capitale pubblico.

Tra i numerosi incarichi in particolare ci è gradito ricordare

- valutazione degli asset di una impresa vitivinicola finalizzata all'apporto dei beni a nuova società ai fini della costituzione del più importante operatore europeo del settore, in tale ambito è stato determinato il valore di 23 siti produttivi e le relative tenute agricole in tutta Italia (la sola verifica della rispondenza catastale ed urbanistica dei terreni e degli immobili ha riguardato proprietà presenti in 28 comuni e 1142 mappali). Il valore dei singoli cespiti è stato successivamente riconciliato con le registrazioni contabili (circa 20.000 beni) (GIV – Gruppo Italiano Vini);
- stima del “Valore Corrente di Utilizzo” e delle “Vite Residue” dei beni strumentali ai fini dell'individuazione dei valori di riferimento per operazioni di rivalutazione dei beni ammortizzabili (Alcantara) e per l'allocazione del plusvalore di acquisizione (Gruppo Riello);
- stima del “*Fair Value*” dei beni strumentali ai fini della predisposizione dei valori da inserire nella sezione patrimoniale del bilancio secondo i nuovi dettami dei principi contabili internazionali IAS (Dé Longhi);
- parere di congruità sui valori proposti espressi per le immobilizzazioni tecniche di pertinenza del “sistema sospensioni” di FIAT Auto da conferire in “Sistemi Sospensioni Spa” del Gruppo Magneti Marelli. La valutazione ha riguardato le unità produttive degli stabilimenti di Rivalta, Sulmona, Pomigliano, Mirafiori, Melfi, Cassino e Termini Imprese (Magneti Marelli);
- realizzazione di una procedura di gestione cespiti, inventariazione e riconciliazione fisico-contabile dei beni strumentali in concomitanza con l'ingresso nell'azionariato di un fondo pensioni statunitense (Ducati );
- stima del “Valore di Ricostruzione” o di “Rimpiazzo a Nuovo” dei beni strumentali ai fini della determinazione dei corretti parametri economici da inserire in polizza per la copertura dai danni diretti, la valutazione ha riguardato stabilimenti produttivi ubicati in Italia ed all'estero (Conserve Italia).

Più in generale la nostra attività ha riguardato la valutazione degli asset aziendali di società anche quotate in ipotesi di fusione/acquisizione/scorporo di attività (Enxon, Ducati - Fondo Statunitense TPG-Texas Pacific Group, Riello - Fondo Anglo-Americano Carlyle, ecc.), di proprietà di società appartenenti a grandi gruppi bancari (Casa di Cura a Montecompatri Roma - SIB Servizi Immobiliari Banche, Gruppo Morgan Stanley), di società quotate in borsa (parere di congruità sugli stabilimenti Fiat di Rivalta, Sulmona, Pomigliano, Mirafiori, Melfi, Cassino e Termini Imerese per il conferimento degli asset da FIAT a Magneti Marelli Sistemi).

Altri incarichi hanno riguardato la determinazione del valore delle reti di adduzione gas di concessioni in essere sul territorio nazionale (CPL Concordia), la stima del valore degli asset aziendali della subsidiary italiana per conto della controllante statunitense (Spicer Clark-Hurth, Gruppo Dana), altre attività peritali sono state svolte per primarie società presenti sul territorio nazionale e nei principali paesi Europei (Aprilia, Cremonini Gruppo, Cham Paper Group Italia, Manfredonia Vetro, Mecaer, ZF Italia, Zignago Gruppo, Sergio Tacchini, Tiscali, 21 Investimenti, Ponzellini, General Electric Lighting System, Quaker Beverages Italia, Pepsico Foods and Beverages International, Walter Meyer Holding, TMB (ex Agrimeca), Calzedonia, Fiamm, Fis-Fabbrica Italiana Sintetici, Italcarni).

Abbiamo fornito inoltre i nostri servizi, a supporto della Curatela e su incarico del Giudice Delegato, per la inventariazione e determinazione del valore di liquidazione forzata dei beni di aziende industriali rientranti in procedure fallimentari (Tribunali di Trento e Pordenone).

### **Settore Real Estate**

In generale la nostra attività ha riguardato la valutazione di terreni in Italia e colonia marina AGIP di Cesenatico – ENI), beni immobili in acquisizione da parte di Fondi Immobiliari, per Tribunali in ambito fallimentare (fallimento Chini Costruzioni - Tribunale di Trento), per soggetti pubblici nell'ambito della valorizzazione di asset immobiliari di rilevante entità per dismissioni o per scopi gestionali (ULSS di Venezia - isole della Grazia, San Clemente e Sacca Sessola, Provincia di Bologna – immobili di proprietà, ecc.), abbiano inoltre partecipato alla valutazione di importanti asset immobiliari in collaborazione con qualificate parti relativamente alle dismissioni di Telecom (45 immobili), Poste Italiane (quattro immobili di rappresentanza), Comit (complesso ludico-sportivo di Peschiera Borromeo), ecc..

Nel settore real estate ha operato anche come “Esperto Indipendente” di numerose SGR nell'ambito della certificazione del valore dell'attivo immobilizzato di fondi immobiliari (circa i miliardo di asset valutato a semestrale).

In tali ambiti, tra le numerose e più recenti referenze, ci è gradito ricordare la valutazione di immobili a reddito presenti sull'intero territorio nazionale (Enel, Ferrovie Italiane, ecc.) ed a trasformazione tra le quali aree collocate nell'ambito di un piano particolareggiato finalizzato all'edificazione di unità residenziali per circa 1.400.000 mc. a Roma, dell'edificazione di un grattacielo a destinazione prevalentemente residenziale a Milano e di numerosi piani di recupero che stanno interessando aree industriali a Milano e nel suo interland, oltre che in centri minori del nord e centro Italia.

Altri incarichi hanno riguardato la valutazione di beni immobili oggetto di acquisizione/apporto a fondi immobiliari destinati a sottoscrittori qualificati, in particolare immobili a reddito locati alla pubblica amministrazione, residence per vacanze, centri commerciali, RSA - Residenze Sanitarie Assistite, centri di logistica, unità residenziali (circa 600 a Milano centro), capannoni industriali (circa 250 ubicati nell'interland milanese), negozi e ristoranti, ecc.

Collaboriamo inoltre con le più qualificate Società di Revisione e Fiscali (PriceWaterhouseCoopers, PKF - PKF Italia, KPMG, Ernst & Young, Stutio Pirola, Deloitte, ecc.) nell'abito della prevalutazione dell'impatto fiscale relativo ad operazioni immobiliari di rilevante entità e verifiche di congruità degli asset immobiliari in acquisizione da parte anche di Fondi Stranieri (Centro Commerciale nord Italia, valore 230 milioni di euro).

Altre attività svolte direttamente od in collaborazione con qualificate parti, sono state prestate per la valutazione di alcuni immobili di Telecom (immobili ubicati nel Friuli, Veneto, Emilia e Marche), Poste Italiane (immobili in Roma, Pomezia, Messina e Benevento), Comit Service (Centro sportivo ricreativo "La Gardanella" di Peschiera Borromeo, Milano), Sheraton Hotel, Conad Centro Nord (23 supermercati), Gruppo Italiano Vini (valutazione per apporto a nuova società di 24 tenute vitivinicole e relative cantine, ivi ricompresi castelli, interi borghi antichi in toscana, ville d'epoca presenti in Italia).

Per conto di rilevanti gruppi industriali sono stati stimati il Valore di Ricostruzione (COR) degli immobili afferenti alle unità produttive, tra i quali: Cremonini (7 stabilimenti), Riello (11 stabilimenti), Conserve Italia (17 stabilimenti, di cui cinque all'estero), Arcese Trasporti (12 depositi), Consorzio di Bonifica della Romagna (32 unità), mentre per il settore pubblico abbiamo valutato gli immobili della Provincia di Bologna, quelli di numerose aziende ospedaliere e di alcuni comuni.

Perizie di stima di beni immobili sono state finalizzate alla verifica della capienza economica per l'accensione di garanzie reali (Unicredit, Banca Intesa, Interbanca, ecc.), propedeutiche alla sottoscrizione di contratti di leasing (Tiroler Sparkassen Leasing, Agrileasing, Cassa Centrale Raiffeisen Dell'Alto Adige, Centro Leasing,

ecc.), definire gli aspetti economici per l'acquisizione dei beni da parte di società italiane ed estere, di cui alcune quotate in borsa.

Nell'ambito delle esperienze correlate al censimento di beni afferenti alla Pubblica Amministrazione abbiamo svolto attività di coordinamento di gruppi di lavoro in due progetti svolti per conto di Agenzia del Demanio di Roma, finalizzati alla realizzazione della documentazione tecnica da produrre per ciascun immobile in sede di data room (due diligence tecnica), con riferimento ad una precostituita ipotesi di realizzazione da parte del Ministero del Tesoro del più importante fondo immobiliare italiano. Nell'ambito dell'intervento sono stati svolti sopralluoghi diretti su 238 immobili presenti nel nord Italia ed il reperimento della documentazione tecnica presso 37 Agenzie del Territorio e 98 Uffici Tecnici Comunali, nonché la costituzione di una "cabina di regia" a Roma, presso la sede dell'Agenzia, dove è stato realizzato il coordinamento operativo ed il controllo qualitativo delle attività svolte da altre società di valutazione incaricate della realizzazione di un identico progetto per gli immobili presenti nel centro e sud Italia (circa 460 immobili, per i quali i nostri tecnici hanno effettuato anche il sopralluogo diretto su un campione di da 230 immobili).

STIMA S.r.l.

Dott. Ing. Norberto Marcassoli

