

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD
OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON
PARTI CORRELATE



Redatto ai sensi dell'art. 5 e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, nonché dell'articolo 9.2 della procedura relativa alle operazioni con parti correlate ("*Procedura OPC*") di Nusco S.p.A. ("*Nusco*" o la "*Società*") approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 giugno 2021.

24 giugno 2025

Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Nusco S.p.A (Nola (NA), Strata Statale km 50.500, 7-bis), sul sito internet di Nusco S.p.A. (www.nuscospa.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1info" (www.1info.it) in data 23 dicembre 2021

INDICE

Sommario

INDICE.....	2
DEFINIZIONI.....	3
PREMESSA.....	5
1. AVVERTENZE.....	6
1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.....	6
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	6
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	7
2.1.1. Struttura dell'Operazione.....	7
2.2. Parti Correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione e natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.....	9
2.3. Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione.....	9
2.4. Modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto a valori di mercato di operazioni similari.....	9
2.4.1. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni da parte del Consiglio di Amministrazione della Società circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.....	10
2.4.2. Parere del Comitato Parti Correlate.....	10
2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.....	11
2.6. Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di Società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.....	11
2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'emittente nell'Operazione.....	11
2.8. <i>I</i> ter di approvazione dell'Operazione.....	11
2.9. Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.....	12

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente documento informativo. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale e viceversa.

<i>Borsa Italiana</i>	Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<i>Comitato Parti Correlate</i> o <i>Comitato OPC</i>	Indica il comitato composto da l'amministratore indipendente di Nusco Raffaele Cercola, dal Presidente del collegio sindacale Rosario Bifulco e, infine, dal sindaco effettivo Gennaro Peluso.
<i>Compravendita</i>	Indica la compravendita dell'Immobile tra Nusco, in qualità di acquirente, e IMTL, in qualità di venditore.
<i>Consob</i>	Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
<i>Corrispettivo</i>	Indica il valore attribuito all'Immobile pari a Euro 2.185.457, a fronte della cessione a IMTL della partecipazione in Modo S.r.l. in liquidazione valorizzata Euro 810.000 e del pagamento di un conguaglio monetario pari a Euro 1.375.457 a carico di Nusco.
<i>Documento Informativo</i>	Indica il presente documento informativo.
<i>Immobile</i>	L'immobile industriale sito in Nola (NA), Zona Industriale ASI – compendio produttivo con palazzina uffici e pertinenze – oggetto di permuta
<i>IMTL</i>	Indica IMTL S.r.l., con sede in Nola (NA), Strada Statale 7 bis km. 50.500, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva n. 03979911215.
<i>MAR</i>	Indica Regolamento (UE) n. 596/2014 (Market Abuse Regulation).
<i>Nusco o Società</i>	Indica Nusco S.p.A. con sede legale in Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, 7 bis, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Napoli, REA n. NA – 844279, codice fiscale e partita IVA 06861021217, attiva nel settore della produzione e commercializzazione di porte e finestre.
<i>Operazione</i>	Indica la Permuta tra Nusco e IMTL, come sopra definita.
<i>Parere</i>	Indica il motivato parere favorevole sull'interesse di Nusco al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale delle relative condizioni, rilasciato in data 24 giugno 2025 dal Comitato Parti Correlate ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura.

Procedura o Procedura Parti Correlate Indica la Procedura relativa alle operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 giugno 2021.

Regolamento Consob Indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, in vigore alla data del presente Documento Informativo.

PREMESSA

Il presente documento informativo (il Documento Informativo) è stato predisposto da Nusco S.p.A. (la Società o Nusco) ai sensi dell'art. 5 e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, nonché ai sensi dell'art. 12 della Procedura adottata dalla Società in data 11 giugno 2021, con riferimento all'operazione (l'Operazione) che consiste nella Permuta con IMTL S.r.l. (IMTL) avente ad oggetto: (i) l'acquisizione, da parte di Nusco, della piena proprietà dell'Immobile sito in Nola (NA), Zona Industriale ASI, per Euro 2.185.457; (ii) la cessione, a IMTL, della partecipazione detenuta in Modo S.r.l. in liquidazione, valorizzata Euro 810.000; (iii) il pagamento di un conguaglio monetario pari a Euro 1.375.457 a carico di Nusco.

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Nusco in data 25 giugno 2025. Nella stessa data, l'Operazione è stata resa nota al mercato dalla Società mediante diffusione, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, di un comunicato stampa.

L'Operazione è stata sottoposta ai presidi di cui al Regolamento Consob e alla Procedura, in ragione del coinvolgimento di IMTL quale parte correlata (cfr. parr. 1.1 e 2.2). In considerazione del superamento degli indici previsti dall'Allegato 3 del Regolamento Consob ai fini dell'individuazione delle operazioni di maggiore rilevanza (cfr. parr. 1.1 e 2.5), (i) l'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento Consob e degli articoli 5 e 9.2 della Procedura, rilasciato in data 24 giugno 2025; (ii) Nusco ha provveduto a predisporre e a mettere a disposizione del pubblico il presente Documento Informativo.

Il presente Documento Informativo è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Nusco S.p.A. (Nola (NA), Strada Statale Km 50.500, 7-bis), sul sito internet di Nusco S.p.A. nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1info" in data 25 giugno 2025.

1. AVVERTENZE

1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

L'Operazione oggetto del presente Documento coinvolge IMTL S.r.l. in qualità di parte correlata ai sensi dell'art. 2359 c.c. e del Regolamento Consob, in quanto società riconducibile alla famiglia Nusco e, pertanto, soggetta a influenza notevole. La correlazione tra le parti impone, in via prudenziale, un'attenzione specifica ai rischi di allineamento non perfetto degli interessi, che la normativa di riferimento disciplina mediante presidi procedurali e informativi atti a garantire la trasparenza, la correttezza sostanziale dei termini negoziali e la tracciabilità delle valutazioni poste a base delle decisioni.

In astratto, i principali rischi riconducibili alla natura correlata dell'Operazione includono: (i) il rischio che il valore attribuito all'Immobilare non rifletta condizioni di pieno mercato; (ii) il rischio che la valorizzazione della partecipazione in Modo S.r.l. in liquidazione non sia coerente con lo stato e le prospettive dell'asset; (iii) il rischio di asimmetrie informative tra le parti nelle fasi di valutazione e negoziazione, con potenziali ricadute sulla congruità del conguaglio a carico di Nusco (€ 1.375.457); (iv) il rischio reputazionale associato alla percezione del mercato circa la correttezza del processo deliberativo; nonché (v) il rischio di conflitto potenziale di esponenti aziendali con cariche in società del perimetro correlato.

Per mitigare tali rischi, la Società ha applicato in modo integrale e rafforzato i presidi previsti dal Regolamento Consob e dalla Procedura OPC, che – per un'operazione di maggiore rilevanza – prevedono:

- la predisposizione di un dossier informativo completo a supporto del Comitato Parti Correlate, comprendente, tra l'altro, la perizia estimativa indipendente sull'Immobilare che colloca il valore in un range compreso tra € 2,0 e € 2,5 milioni e conferma la congruità del valore oggetto di scambio (€ 2.185.457);
- lo svolgimento di un'istruttoria autonoma da parte del Comitato Parti Correlate (tutti membri indipendenti), conclusa con parere favorevole in data 24 giugno 2025 circa l'interesse sociale, la convenienza e la correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione;
- la delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 giugno 2025, assunta previo esame del parere del Comitato e delle analisi economiche e tecniche prodotte, con puntuale verbalizzazione delle motivazioni sottese alla decisione;
- la pubblicità al mercato mediante messa a disposizione del presente Documento in data 25 giugno 2025, per assicurare piena trasparenza verso gli investitori circa l'oggetto, le ragioni e gli effetti dell'Operazione.

Alla luce di quanto sopra – e pur nell'ambito di una naturale vigilanza sui profili tipici delle operazioni con parti correlate – la Società ritiene che i rischi siano stati adeguatamente presidiati: (i) la congruità dei valori è sostenuta da evidenze peritali e da un confronto metodologico con prassi e transazioni

comparabili; (ii) la procedura seguita assicura indipendenza di giudizio nelle fasi istruttorie e deliberative; (iii) l'equilibrio economico della permuta, sintetizzato dal conguaglio di € 1.375.457, risulta coerente con la differenza di valori tra gli asset scambiati; (iv) l'interesse sociale è ravvisabile nella qualificazione dell'attivo (ingresso di un bene strumentale a servizio del core business) e nella razionalizzazione del portafoglio (uscita di un'immobilizzazione finanziaria non strategica). Conseguentemente, non emergono rischi ulteriori rispetto a quelli ordinariamente connessi a operazioni immobiliari di analoga natura, valore e complessità.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

2.1.1. Struttura dell'Operazione

L'Operazione oggetto del presente Documento si sostanzia in una permuta tra Nusco S.p.A. e Industria Meridionale Trasformazione Legno I.M.T.L. S.r.l. ("IMTL"), avente ad oggetto, da un lato, l'acquisizione da parte di Nusco della piena proprietà di un immobile industriale sito in Nola (NA), Zona ASI – Località Boscofangone, e, dall'altro, la contestuale cessione da parte di Nusco a IMTL della partecipazione detenuta in Modo S.r.l. in liquidazione, con l'aggiunta di un conguaglio monetario per riequilibrare i valori scambiati.

In particolare:

- l'**Immobile**, identificato catastalmente e descritto nella **perizia estimativa indipendente** redatta dall'Arch. Nicola Napolitano in data **25 giugno 2025**, è stato **valorizzato € 2.185.457**. L'opificio, dotato di superficie coperta e scoperta rilevante, si colloca in un'area strategica per le attività produttive del Gruppo ed è già in parte utilizzato come stabilimento per lavorazioni legate al core business della Società;
- la **partecipazione in Modo S.r.l. in liquidazione** è stata oggetto di specifica valutazione, anche in considerazione della situazione di liquidazione e delle prospettive di dismissione. Tale asset è stato **valorizzato € 810.000**;
- al fine di equilibrare i valori attribuiti agli asset oggetto di permuta, Nusco corrisponde a IMTL un **conguaglio in denaro di € 1.375.457**. Tale conguaglio non sarà corrisposto in forma monetaria diretta, bensì mediante cessione pro soluto del credito che Nusco S.p.A. vanta nei confronti di Modo S.r.l. in liquidazione, per un importo di valore equivalente, con efficacia alla medesima data di perfezionamento dell'Operazione. In tal modo, il regolamento finanziario dell'Operazione avviene senza esborso di cassa da parte di Nusco, ma attraverso la valorizzazione di un credito già iscritto in bilancio e non coerente con le prospettive industriali del Gruppo. La soluzione consente di:
 - da un lato, assicurare a IMTL il riconoscimento di un valore pienamente certo ed esigibile;
 - dall'altro, consentire a Nusco di preservare la propria posizione di liquidità, rafforzando al contempo la qualità del proprio attivo patrimoniale mediante la sostituzione di un credito infragruppo con un bene produttivo di natura immobiliare.

La permuta è stata strutturata a corpo e non a misura, con trasferimento della piena titolarità giuridica e sostanziale degli asset e con effetto liberatorio reciproco per le parti. IMTL ha garantito la piena proprietà dell'Immobile, la sua libertà da vincoli, ipoteche o liti pendenti e ha prestato le consuete garanzie per evizione e per vizi occulti.

Il valore di € 2.185.457 attribuito all'Immobile è risultato congruo rispetto agli intervalli di mercato rilevati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e alla perizia indipendente, che colloca il valore dell'opificio industriale in un range compreso tra € 2,0 milioni e € 2,5 milioni, confermando dunque la ragionevolezza del prezzo di riferimento utilizzato per l'Operazione.

2.2. Parti Correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione e natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione

La controparte dell'Operazione, IMTL S.r.l., è una società collegata a Nusco ai sensi dell'art. 2359 c.c. e del Regolamento Consob. IMTL è partecipata e amministrata da esponenti riconducibili alla famiglia Nusco, i quali esercitano una influenza notevole sulla medesima.

Tale circostanza determina una correlazione diretta con la Società e fa rientrare l'Operazione nella categoria delle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, in ragione sia della natura soggettiva della controparte sia del superamento della soglia del 5% prevista per l'indice del controvalore (cfr. § 2.5).

In termini sostanziali, l'interesse di IMTL nell'Operazione si sostanzia nella cessione di un immobile industriale non più ritenuto core e nella contestuale acquisizione della partecipazione in Modo S.r.l. in liquidazione, con percezione del conguaglio monetario. L'interesse di Nusco, invece, è concentrato nell'acquisizione di un asset produttivo strategico, idoneo a rafforzare la capacità industriale e a razionalizzare l'utilizzo degli stabilimenti.

2.3. Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione

L'Operazione si inserisce in una più ampia strategia industriale volta a consolidare e valorizzare il perimetro produttivo del Gruppo Nusco, riducendo progressivamente la dipendenza da strutture non di proprietà e concentrando gli investimenti su asset strumentali strategici.

L'acquisizione dell'Immobile consente infatti di:

- garantire la disponibilità stabile e continuativa di uno stabilimento industriale rilevante per la produzione di porte e infissi;
- rafforzare la presenza logistica in un'area ad alta concentrazione industriale, riducendo rischi operativi e incertezze derivanti da rapporti di locazione;
- accrescere la flessibilità produttiva, consentendo al Gruppo di riorganizzare linee di produzione interne e ottimizzare i flussi di magazzino e di deposito;
- perseguire un'ottimizzazione patrimoniale, mediante la sostituzione di una partecipazione in una società in liquidazione, non più strategica e con prospettive limitate, con un bene strumentale di lungo periodo, dotato di valore intrinseco e prospettico.

La convenienza dell'Operazione è quindi ravvisabile sia sul piano industriale (rafforzamento della capacità produttiva e logistica), sia sul piano finanziario e patrimoniale (trasformazione di un'attività non core in un cespite produttivo a servizio del business principale), sia sul piano strategico (inserimento in una più ampia riorganizzazione aziendale e razionalizzazione del perimetro partecipativo). Modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto a valori di mercato di operazioni similari

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni da parte del Consiglio di Amministrazione della Società circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari

Il corrispettivo complessivo dell'Operazione è stato determinato come somma del valore attribuito all'Immobile e del conguaglio monetario, al netto della valorizzazione della partecipazione ceduta. In particolare:

Immobile: € 2.185.457

Partecipazione Modo S.r.l. in liquidazione: € 810.000

Conguaglio: € 1.375.457

Il Consiglio di Amministrazione ha verificato la congruità del corrispettivo sia con riferimento ai dati di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia sulla base della perizia indipendente redatta dall'Arch. Nicola Napolitano. Quest'ultima ha stimato il valore dell'Immobile in un intervallo compreso tra € 2,0 milioni e € 2,5 milioni, collocando dunque il valore concordato con IMTL in una fascia pienamente congrua e in linea con i parametri di mercato.

2.4.1. Parere del Comitato Parti Correlate

Il Comitato Parti Correlate, all'esito della propria attività di analisi e alla luce delle valutazioni effettuate con riferimento all'Operazione, in data 9 dicembre 2021, ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione (e, in particolare, alla sottoscrizione dell'atto di Compravendita), nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale delle relative condizioni. Si rinvia al Parere allegato al presente Documento Informativo come Allegato "A" per una descrizione della fase istruttoria, nonché per una illustrazione delle analisi e valutazione del Comitato.

2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

L'Operazione comporta i seguenti impatti principali:

Economici: nessuna variazione immediata e significativa sul conto economico, in quanto l'Immobile acquisito genererà benefici in termini di stabilità e razionalizzazione dei costi nel medio-lungo termine, mentre la dismissione della partecipazione in Modo elimina un asset non più produttivo di redditività;

- Patrimoniali: incremento delle immobilizzazioni materiali nette per € 2.185.457 e contestuale riduzione delle immobilizzazioni finanziarie per € 810.000, con esposizione di un saldo negativo pari a € 1.375.457, corrispondente al conguaglio monetario;
- Finanziari: dal punto di vista finanziario, il corrispettivo è regolato attraverso la cessione del credito vantato da Nusco S.p.A. nei confronti di Modo S.r.l. in liquidazione, per un importo pari a € 1.375.457. Tale modalità di pagamento ha un impatto positivo sulla gestione della cassa, in quanto evita un esborso monetario e permette di riqualificare un credito non strategico in un asset immobiliare produttivo, coerente con la strategia industriale di lungo periodo del Gruppo.

Ai fini del calcolo della rilevanza, il rapporto tra il controvalore dell'Operazione (€ 2.185.457) e il Patrimonio Netto della Società al 31 dicembre 2024 (€ 26.961.773) risulta pari a 8,11%, superiore alla soglia del 5% prevista dal Regolamento Consob. L'Operazione si qualifica quindi come di maggiore rilevanza.

2.6. Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di Società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti fissi dell'organo di amministrazione di Nusco. Si segnala inoltre che, alla data del presente Documento Informativo, Nusco non esercita il controllo di alcuna società.

2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'emittente nell'Operazione

Fatto salvo quanto precisato ai precedenti par. 1.1 e 2.2., l'Operazione non coinvolge, in qualità di parti correlate, i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e/o dirigenti di Nusco.

2.8. Iter di approvazione dell'Operazione

Come illustrato nei precedenti paragrafi del presente Documento Informativo, l'Operazione è stata sottoposta ai presidi previsti dal Regolamento Consob e dalla Procedura per le operazioni con parti correlate di "maggiore rilevanza" e, dunque, all'iter di approvazione prescritto dall'art. 5 della Procedura nel rispetto del Regolamento Consob.

In particolare, l'art. 5 della Procedura prevede che l'Operazione sia sottoposta esclusivamente all'approvazione del Consiglio di Amministrazione che delibera al riguardo nel rispetto della Procedura, del Regolamento Consob e della normativa di tempo in tempo vigente, previo parere motivato e non vincolante del Comitato sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione.

In particolare, l'Operazione è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società con il parere favorevole del Comitato, in applicazione del seguente *iter* procedimentale:

- (a) al Comitato e al Consiglio di Amministrazione della Società sono state fornite, con congruo anticipo, informazioni complete e adeguate sull'Operazione, consentendo loro di effettuare un approfondito e documentato esame, nella fase istruttoria e nella fase deliberativa, delle ragioni dell'Operazione, nonché della convenienza e della correttezza sostanziale delle sue condizioni;
- (b) in data 24 giugno 2025, il Comitato si è riunito al fine di ricevere l'informativa in merito all'Operazione ed esaminare le principali caratteristiche della stessa, a valle della quale espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle sue condizioni;
- (c) in data 25 giugno 2025, il Consiglio di Amministrazione della Società, dopo aver esaminato il parere favorevole del Comitato, ha deliberato di procedere all'Operazione e, di conseguenza, alla sottoscrizione dell'atto di Compravendita e approvato il presente Documento Informativo.

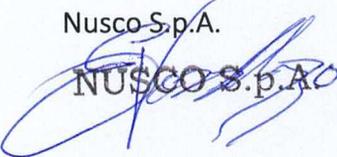
In conformità con l'art. 5 del Regolamento Consob, il parere rilasciato dal Comitato è allegato al presente Documento Informativo.

- 2.9. Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.

La fattispecie descritta non è applicabile all'Operazione.

Nola, 24 giugno 2025

Nusco S.p.A.


NUSCO S.p.A.

Elenco Allegati:

Allegato A: "Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Nusco S.p.A." del 24 giugno 2025

PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DI NUSCO S.P.A.

Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione di Nusco S.p.A.

e p.c. alla c.a. del Collegio Sindacale di Nusco S.p.A.

Nola, 24 giugno 2025



Redatto ai sensi della procedura relativa alle operazioni con parti correlate (*Procedura OPC*) di Nusco S.p.A. (*Nusco* o la *Società*) approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 giugno 2021.

Egregi Signori,

il Comitato Parti Correlate di Nusco ha predisposto e rende il presente parere ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e sue successive modifiche e integrazione (il **Regolamento OPC**), nonché dell'art. 5 della Procedura OPC.

PREMESSA

Il presente parere è redatto ai sensi dell'art. 5 della Procedura OPC, la quale disciplina la gestione delle operazioni con parti correlate effettuate dalla Società, direttamente o per il tramite delle società controllate, al fine di assicurarne la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale, in seguito all'ammissione degli strumenti finanziari della Società su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

La Procedura OPC prevede che, in caso di individuazione di un'operazione con parti correlate, il comitato parti correlate, composto da Raffaele Cercola, Rosario Bifulco, e Gennaro Peluso (il **Comitato OPC**), dovrà rilasciare in tempo utile per l'approvazione dell'operazione con parti correlate il proprio parere e dovrà fornire tempestivamente all'organo competente a decidere l'approvazione dell'OPC un'adeguata informativa in merito all'istruttoria condotta sull'OPC da approvare.

ACQUISIZIONE DATI E INFORMAZIONI

Il Comitato OPC è stato informato in merito alla decisione della Società di procedere alla stipula di un atto di permuta con Industria Meridionale Trasformazione Legno I.M.T.L. S.r.l. ("IMTL"), parte correlata ai sensi della normativa vigente.

L'operazione prevede:

- Acquisizione da parte di Nusco S.p.A. della piena proprietà di un immobile industriale sito in Nola – Zona Industriale ASI, del valore di € 2.185.457;
- Cessione da parte di Nusco S.p.A. dell'intera partecipazione detenuta in Modo S.r.l. in liquidazione, pari a nominali € 1.060.000, valorizzata in € 810.000;

- Pagamento di un conguaglio pari a € 1.375.457 a carico di Nusco S.p.A.

Il Comitato OPC, nell'emettere il presente parere, non ha ritenuto necessario avvalersi di esperti indipendenti, tenuto conto della natura e delle caratteristiche dell'operazione e della documentazione informativa ricevuta.**DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'operazione di permuta oggetto di esame determina, per Nusco S.p.A., un significativo impatto strategico e patrimoniale.

In particolare, l'operazione consente alla Società di acquisire la piena proprietà di un immobile industriale di rilevanti dimensioni, localizzato nella Zona Industriale ASI di Nola, comprendente stabilimento produttivo, palazzina uffici e relative pertinenze. Tale asset, per caratteristiche e collocazione, si presenta come un bene strumentale per lo sviluppo delle attività produttive e logistiche del Gruppo, rafforzando la capacità operativa e favorendo la prospettiva di un'ulteriore

crescita industriale.

Contestualmente, l'operazione prevede la dismissione da parte di Nusco della partecipazione detenuta in Modo S.r.l. in liquidazione, realtà ormai priva di rilevanza strategica per il Gruppo e non più funzionale agli obiettivi industriali della Società. L'uscita da tale partecipazione rappresenta quindi un passo di razionalizzazione del portafoglio e di focalizzazione sulle attività core business.

Il conguaglio monetario di € 1.375.457, a carico di Nusco S.p.A., costituisce il riequilibrio economico tra i valori dei beni scambiati ed è giustificato dal maggior valore attribuito all'immobile industriale rispetto alla quota sociale ceduta. Tale importo trova inoltre giustificazione nel fatto che la partecipazione in Modo S.r.l. in liquidazione è stata valorizzata tenendo conto dei crediti che Nusco S.p.A. vanta nei confronti della stessa società, già oggetto di valutazione e compensazione nel contesto dell'operazione.

Alla luce di tali caratteristiche, il controvalore complessivo dell'operazione deve essere qualificato come Operazione di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura OPC, tenuto conto:

- del valore assoluto dell'immobile acquisito rispetto ai parametri patrimoniali della Società;
- dell'incidenza del conguaglio finanziario sulle disponibilità di Nusco;
- dell'effetto congiunto dell'acquisizione dell'immobile e della contestuale eliminazione di una partecipazione non più strategica.

L'operazione assume quindi una portata non solo patrimoniale, ma anche industriale e strategica, con ricadute dirette sull'assetto operativo del Gruppo. Quanto agli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione, si ritiene che la stessa rientri tra le "Operazioni di Maggiore Rilevanza", come definite nella Procedura OPC, dal momento che l'indice di rilevanza applicabile, come *infra* meglio descritto, supera la soglia del 5%.

Ai sensi della Procedura OPC, nel contesto di cessioni di contratti, il valore dell'indice di rilevanza del "controvalore" è calcolato come il rapporto fra il controvalore dell'operazione, inteso come valore dei contratti ceduti, e il patrimonio netto di Nusco tratto dal più recente stato patrimoniale, ovvero, se maggiore, la capitalizzazione di Nusco rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale o informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, ove redatte):

Indice di rilevanza del controvalore

Controvalore operazione	x 100	→	2.185.457	x100=8,11%
<hr/>			26.962.433	
Patrimonio netto/Capitalizzazione				

L'approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società è prevista per il prossimo 25 giugno 2025.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E PARERE

Il Comitato OPC, alla luce dell'analisi condotta, ritiene che l'operazione di permuta con IMTL S.r.l. presenti una chiara coerenza con l'interesse di Nusco S.p.A..

L'acquisizione dell'immobile industriale consente infatti di rafforzare la struttura patrimoniale della Società con un bene strumentale di primaria rilevanza, in grado di supportare le esigenze produttive e logistiche del Gruppo. Parallelamente, la cessione della partecipazione in Modo S.r.l. in liquidazione permette di liberare la Società da un asset non più strategico, contribuendo a una maggiore focalizzazione sulle attività core business.

Con riferimento alle modalità di determinazione dei corrispettivi, il Comitato evidenzia che i valori di scambio (immobile € 2.185.457 – quota sociale € 810.000 – conguaglio € 1.375.457) risultano determinati in coerenza con parametri di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di liquidazione della partecipata ceduta. La congruità economica della permuta appare quindi complessivamente equilibrata, considerato che l'esborso monetario aggiuntivo rappresenta la naturale conseguenza del differenziale di valore tra i beni oggetto di trasferimento.

In relazione ai rischi connessi all'operazione, il Comitato rileva:

- un rischio di natura finanziaria, correlato all'esborso per il pagamento del conguaglio;
- un rischio di gestione e valorizzazione futura dell'immobile, connesso ai costi di manutenzione e utilizzo;
- la possibile esposizione a ritardi nell'estinzione e cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile (pignoramenti già dichiarati come estinti dalla controparte).

Tali rischi, tuttavia, risultano contenuti e gestibili e non appaiono tali da compromettere la convenienza e l'interesse complessivo dell'operazione.

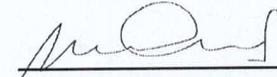
Pertanto, il Comitato OPC esprime parere positivo, ritenendo che l'operazione di permuta con IMTL S.r.l. sia:

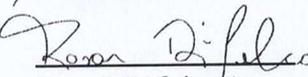
nell'interesse di Nusco S.p.A.;

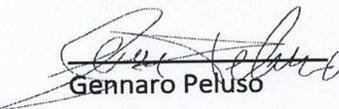
conveniente sotto il profilo economico e patrimoniale; corretta dal punto di vista sostanziale e procedurale, in conformità alla normativa vigente e alla Procedura OPC adottata dalla Società.

Nola, 24 giugno 2025

Il Comitato OPC


Raffaele Cercola


Rosario Bifulco


Gennaro Peluso

Spett.le **I.M.T.L.**

S.S. 7 bis km 50,500

80035 – Nola (NA)

c.a. **Dott. Luigi Nusco**

RELAZIONE DI STIMA DI UN BENE IMMOBILE

Oggetto: OPIFICIO INDUSTRIALE "I.M.T.L." s.r.l.

Proprietà: "I.M.T.L." s.r.l.

Ubicazione dell'opificio: AGGLOMERATO INDUSTRIALE zona A.S.I. Nola-Marigliano

Premessa

Il sottoscritto arch. Nicola Napolitano, nato ad Avellino il 23 aprile 1972, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino al n. 1021, con studio professionale in Via Madonna De La Salette 51, 83100 Avellino (AV), a seguito di incarico conferito dalla "Industria Meridionale Trasformazione Legno I.M.T.L." S.r.l. (amministratore unico: dott. Luigi Nusco), redige la presente relazione estimativa con lo scopo di determinare il valore di mercato dell'opificio industriale in oggetto alla data del 24 giugno 2025.

La stima è condotta in conformità a:

- le Linee Guida ABI 2024 e i Valuation Standards IVS 2022 per la determinazione del Market Value;
- la Norma UNI 11558:2014 (valutatore immobiliare) e la UNI/TS 11612:2015 (procedura estimativa);
- la prassi di riferimento del Consiglio Nazionale degli Architetti in materia di valutazioni immobiliari.

Il sopralluogo ispettivo è stato effettuato il 17 giugno 2025 in presenza del referente aziendale, con verifica documentale di titoli edilizi, certificazioni impiantistiche, planimetrie catastali e stato manutentivo.

Ubicazione del bene immobile

L'opificio insiste su un lotto di circa 8.000 mq in Via Boscofangone, all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) Nola-Marigliano. L'area costituisce uno dei principali hub logistici della Campania grazie a:

- Interporto Campano (2 km) e polo commerciale CIS di Nola (3 km);
- collegamenti autostradali immediati alle tratte A16 Napoli-Bari, A30 Caserta-Salerno e all'innesto con la A1 Milano-Napoli;
- vicinanza alla rete ferroviaria merci dell'Interporto, al nodo alta velocità Napoli-Afragola e all'Aeroporto Internazionale di Napoli (circa 25 km).

L'insediamento si colloca dunque in posizione strategica per logistica, distribuzione e attività manifatturiere a elevata integrazione di filiera. La viabilità interna del Consorzio A.S.I. offre carreggiate dedicate ai mezzi pesanti, infrastrutture a servizio delle utenze industriali e cablaggio in fibra ottica, recentemente aggiornato nell'ambito del programma "ASI Smart Industrial District".

Proprietà

La piena proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima è intestata alla "Industria Meridionale Trasformazione Legno I.M.T.L. S.r.l.", con sede legale in Nola (NA), Strada Statale 7 bis km 50,500, C.F./P.IVA 03979911215. La Società ha acquistato il suolo sito in Via Boscofangone, ricadente nell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) Nola-Marigliano, con atto a rogito del notaio dr. Giuseppe Bellecca in Napoli – Repertorio n. 50 080, Raccolta n. 12 327 del 13 giugno 2001, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Nola ai nn. .../2001, e volturato in

Catasto con procedura telematica del.../2001. Dalle visure ipotecarie (ispezione del 10 giugno 2025, protesti e pregiudizievoli negativi) non risultano gravami, pignoramenti o vincoli pregiudizievoli sulla proprietà.

Legittimità del bene

Titolo o Provvedimento	Ente / Prot.	Data	Note di rinnovo e validità
Permesso di Costruire n. 28	Comune di Nola	08 ottobre 2002	Permesso in variante per modifiche non essenziali – Prot. 8182 del 08 giugno 2005
Collaudo statico	Ing. ...	29 aprile 2005	Registrato al Genio Civile di Napoli il ...
Agibilità	Comune di Nola – Prot. 489	02 febbraio 2006	Confermata con S.C.I.A. per manutenzioni straordinarie del 05 maggio 2022
Cert. Prevenzione Incendi (CPI)	VV.F. Napoli – Prat. 117137	07 ottobre 2005	Rinnovi periodici ai sensi del D.P.R. 151/2011 – ultimo rinnovo n. ... del 09 gennaio 2024, valido fino al 09 gennaio 2029
Autorizzazione emissioni in atmosfera	Regione Campania – D.D. 458	05 settembre 2005	Riesame ex art. 269 D.Lgs. 152/2006 – Determina n. ... del 14 marzo 2023
Allaccio fognario	Consorzio A.S.I. – Delib. 524	29 ottobre 2003	Nulla-osta di conferma portata idraulica del 11 novembre 2021
SCIA prot.33240 del 14.06.2022	Comune di Nola	14 giugno 2022	Lavori di manutenzione straordinaria con realizzazione di tettoia in ferro
Certificazioni impiantistiche D.M. 37/2008	Dichiarazioni di Conformità/rispondenza	2005-2024	Attestati di adeguamento "Industria 4.0" (reti, automazioni, antintrusione) – Verbali di verifica quinquennale 2024
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	Prot. n. ...	15 aprile 2024	Classe energetica C (EPgl,nren = ... kWh/m²a)

Il complesso risulta pertanto conforme ai titoli abilitativi e regolarmente agibile; tutte le certificazioni antincendio, ambientali e impiantistiche sono in corso di validità alla data odierna.

Dati catastali

- Comune di Nola (NA) – Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)
- Foglio 2, Particella 1091, Sub 3, Cat. D/1 – Opificio, Rendita Catastale € 41.009,40
- L'unità è individuata anche al Catasto Terreni come porzione di particella n. 1091 per la corte esterna.

Ultima voltura telematica presentata il 22 giugno 2025 a seguito di aggiornamento planimetrico (DOCFA) per adeguamento lay-out interno senza incremento di superficie.

Destinazione urbanistica

Il lotto ricade nello strumento vigente "Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli", sottozona funzionale D1 – Insediamenti Produttivi.

Gli indici urbanistici di zona sono:

- IF (Indice di Fabbricabilità): 0,80 mq/mq
- Hmax: 12 m
- Scoperto permeabile minimo: 10 %

Il manufatto rispetta i parametri edificatori e non è gravato da vincoli paesaggistici, idrogeologici o archeologici. L'area è classificata Zona sismica 2 (D.P.C.M. 20/03/2003) e Zona a pericolosità idraulica bassa (P1) nel PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Caratteristiche del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito da un opificio industriale con annessa palazzina uffici e area esterna pertinenziale, sviluppato su un lotto pianeggiante e

regolare di circa 8.000 metri quadrati, sito in posizione angolare con accesso diretto dall'asse viario consortile della zona A.S.I. Nola-Marigliano. L'immobile, a pianta pressoché rettangolare, presenta una superficie coperta complessiva di circa 3.900 metri quadrati, corrispondente a circa il 49% dell'area fondiaria, con un'altezza interna utile pari a circa 8,00 metri alla trave di imposta. La struttura si articola in tre corpi principali: il capannone industriale, la palazzina uffici e la cabina elettrica, con annesso locale tecnico per i gruppi elettrogeni.

Il corpo principale è rappresentato dal capannone, realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, tamponature in pannelli sandwich con interposto materiale isolante, copertura a shed con lucernari continui in policarbonato, ed è dotato di portoni sezionali motorizzati con altezza utile pari a 5,00 metri. L'interno è suddiviso in due navate distinte da un setto in muratura con caratteristiche di compartimentazione REI 120, dotato di tre porte tagliafuoco scorrevoli, che consente la separazione fisica tra le due aree di produzione e consente, se necessario, la differenziazione delle attività. Il pavimento è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo antidrucciolo, idoneo a sopportare carichi elevati, con una portata stimata di circa 5 tonnellate al metro quadrato, ed è attrezzato con canalette a pavimento per il passaggio di impianti elettrici, dati e aria compressa.

Sul fronte principale del lotto è collocata la palazzina uffici, realizzata in cemento armato gettato in opera, con solai in laterocemento e facciata continua in alluminio preverniciato e vetrocamera basso-emissivo. La copertura è piana, impermeabilizzata, e ospita un impianto fotovoltaico da 200 kWh. La palazzina si sviluppa su due livelli fuori terra per complessivi 400 metri quadrati circa. Al piano terra si trovano l'atrio reception, la sala espositiva con vetrine per i prodotti, i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale, nonché locali tecnici e di servizio. Il piano primo è destinato a uffici direzionali e amministrativi, organizzati in sei ambienti modulabili mediante pareti attrezzate in legno e vetro, con una grande sala riunioni, un locale CED climatizzato, un'area open space e impianto di climatizzazione in pompa di calore VRF a espansione diretta. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazioni in gres

porcellanato di prima scelta, fatta eccezione per il corpo scala centrale, rivestito in essenza lignea, e per le due scale laterali in marmo levigato.

Completa il compendio una cabina elettrica in cemento armato realizzata in opera, collegata alla rete MT/BT, affiancata da un locale contenente gruppo elettrogeno da 250 kVA con commutazione automatica e vasca di raccolta per liquidi inquinanti, conforme alle normative ambientali e di sicurezza.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici realizzati in conformità al D.M. 37/08 e successive modificazioni, e risulta adeguato agli standard più recenti in materia di impiantistica e sicurezza. L'impianto elettrico è strutturato con distribuzione in trifase a 400 V e linee busbar per l'alimentazione dei macchinari, mentre l'illuminazione interna è integralmente a LED ad alta efficienza. Il sistema antincendio comprende una rete idranti conforme alla UNI 10779, rilevazione fumi, segnalazione sonora e vocale EVAC, compartimentazioni REI e sprinkler in zona deposito. L'impianto fotovoltaico installato sul tetto della palazzina consente una quota di autoconsumo energetico superiore al 65%, monitorata da un sistema domotico centralizzato. L'intero stabilimento è interconnesso secondo i criteri dell'Industria 4.0, con sensoristica per il monitoraggio della produzione, controllo accessi RFID, sistema di videosorveglianza con telecamere 4K e cablaggio strutturato in categoria 6A.

L'area esterna è completamente recintata. Il piazzale fronte strada, destinato alla manovra dei mezzi pesanti, è pavimentato in cubetti di porfido con sottofondo drenante, mentre le corsie perimetrali sono asfaltate con doppio strato (binder e tappetino d'usura). I parcheggi ricavati sul lato sud comprendono 26 stalli auto, di cui due per disabili, con predisposizione per quattro colonnine di ricarica elettrica da 22 kW. Lungo il perimetro interno si sviluppano aiuole alberate con impianto di irrigazione automatico e una vasca per la raccolta di acque meteoriche da 60 m³, utilizzata per usi non potabili.

La recinzione del lotto è realizzata con muro di base in cemento armato di altezza variabile, su cui si innestano pannelli metallici zincati a griglia orizzontale, sormontati da corrimano tubolare e sistema di protezione perimetrale attivo con tecnologia a microonde.

L'intero complesso risulta in eccellente stato di conservazione, a seguito di numerosi interventi di miglioramento eseguiti nel biennio 2023-2024, tra cui si segnalano: rifacimento delle impermeabilizzazioni, ritinteggiatura delle facciate con vernici silossaniche traspiranti, sostituzione integrale dell'illuminazione, installazione della linea vita e aggiornamento dei sistemi di rilevazione e gestione energetica. Il complesso, già idoneo ad ospitare attività produttive, è oggi perfettamente rispondente alle esigenze dell'industria manifatturiera moderna e pienamente conforme alle normative vigenti in materia edilizia, impiantistica, ambientale e di sicurezza.

Stima del bene

La valutazione dell'opificio industriale oggetto della presente relazione è stata condotta in aderenza ai principi metodologici stabiliti dai più recenti standard nazionali e internazionali in materia di estimo, in particolare:

- le Linee Guida ABI 2024 per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie;
- gli International Valuation Standards (IVS 2022), con specifico riferimento al concetto di Market Value;
- le norme UNI 11558:2014 e UNI/TS 11612:2015, che disciplinano rispettivamente il profilo professionale del valutatore immobiliare e le metodologie operative da adottare.

Tali riferimenti definiscono come "valore di mercato" la somma stimata per la quale un bene immobile dovrebbe essere scambiato, alla data di valutazione, tra un venditore disposto a vendere e un acquirente disposto ad acquistare, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata esposizione al mercato e in condizioni concorrenziali.

Nel caso specifico dell'opificio in oggetto, considerato il contesto in cui si inserisce – ossia l'agglomerato industriale della zona A.S.I. Nola-Marigliano, uno dei più dinamici della Regione Campania – si è reso necessario un approccio estimativo multilivello, che tenesse conto sia dei fattori estrinseci, sia di quelli intrinseci.

Tra i primi si segnalano:

- la localizzazione strategica dell'immobile, in prossimità dell'Interporto Campano, del polo logistico CIS di Nola, nonché con accesso diretto alle principali arterie autostradali;
- la qualità infrastrutturale della zona ASI, dotata di viabilità per mezzi pesanti, rete in fibra ottica, servizi a supporto delle imprese e classificazione urbanistica coerente con la destinazione produttiva;
- la crescente domanda di immobili a uso industriale e logistico in area campana, in particolare da parte di operatori del manifatturiero evoluto, del packaging e del terziario avanzato.

Tra i fattori intrinseci, di particolare rilievo sono:

- la consistenza dell'immobile (3.900 mq coperti su lotto di 8.000 mq) e la razionalità distributiva degli spazi, con altezza utile di 8 m;
- lo stato di conservazione ottimo, in virtù dei recenti interventi manutentivi e impiantistici eseguiti negli anni 2023–2024;
- la dotazione impiantistica avanzata, pienamente conforme agli standard di sicurezza, efficienza e automazione richiesti dall'Industria 4.0;
- la presenza di impianto fotovoltaico, sistemi antincendio integrati, climatizzazione, showroom, uffici direzionali, parcheggi e area di manovra mezzi pesanti, che rendono il bene immediatamente operativo e versatile per molteplici tipologie produttive.

Alla luce di questi elementi si è proceduto ad applicare in parallelo le seguenti **metodologie estimative**:

1. Metodo comparativo diretto (o di mercato):

attraverso il confronto con operazioni di vendita e offerte pubbliche di immobili simili avvenute nel biennio 2023–2025 nella medesima macro-area (zone ASI di Nola, Marcianise, Caivano, Pascarola), si è rilevato un intervallo di valori unitari compreso tra 500 €/mq e 700 €/mq per opifici con caratteristiche comparabili. Tenuto conto delle eccellenti condizioni dell'opificio I.M.T.L. e della sua piena conformità normativa, ma applicando un criterio di prudenza estimativa per riflettere la volatilità del mercato immobiliare industriale, si individua un valore unitario congruo compreso tra 520 €/mq e 640 €/mq. Applicato alla superficie coperta complessiva, il valore stimato si colloca in un range compreso tra € 2.028.000 e € 2.496.000.

2. Metodo del costo di ricostruzione deprezzato (CRD):

il costo di ricostruzione a nuovo dell'intero compendio, stimato sulla base dei prezziari DEI 2025 e delle quotazioni OMI per nuove costruzioni industriali, risulta pari a circa € 5.600.000. Considerando un deprezzamento tecnico-economico medio del 40%, in funzione dell'età del fabbricato (costruzione 2003–2005), ma anche dei significativi interventi di aggiornamento e rifunzionalizzazione, si ottiene un valore residuo stimato di circa € 3.360.000, che, depurato da una quota di obsolescenza funzionale stimata in circa € 1.000.000 per eventuali adattamenti futuri, fornisce un valore compatibile con l'intervallo stimato dal metodo comparativo.

3. Metodo reddituale potenziale (capitalizzazione):

sulla base dei canoni medi correnti in area ASI per immobili simili – pari a circa 30 €/mq/anno per fabbricati con altezza ≥ 7 m, dotazioni 4.0 e zona logistica servita – applicando tale canone alla superficie coperta e capitalizzando il reddito annuo lordo con un tasso prudenziale del 7%, si ottiene un valore di circa € 1.670.000, che, integrato con la valorizzazione della superficie scoperta pertinenziale e dell'autonomia logistica, può raggiungere i € 1.900.000–2.000.000. Questo approccio risulta comunque

secondario rispetto ai metodi diretti per la valutazione di immobili strumentali non locati.

Alla luce del confronto incrociato tra le tre metodologie adottate, e tenendo conto della piena commerciabilità del bene, della sua posizione in un distretto produttivo strategico, dello stato manutentivo ottimale e delle potenzialità di riconversione o riutilizzo, si ritiene congruo attribuire all'opificio industriale I.M.T.L. un valore di mercato compreso in un intervallo prudenziale tra € 2.000.000 e € 2.500.000.

Tale range riflette una valutazione equa, attualizzata alla data della presente perizia (24 giugno 2025), ed è coerente con le dinamiche di mercato, i trend settoriali e le caratteristiche specifiche del cespite stimato. Il valore indicato è da intendersi al netto di imposte, oneri, provvigioni o vincoli pregiudizievoli, e rappresenta il prezzo auspicabile in condizioni di libera contrattazione fra soggetti terzi indipendenti.

Allegati

- Planimetria Generale
- Piante, prospetti e sezioni
- Inserimento in mappa catastale aggiornato
- Visure catastale
- Foto aerea dell'area

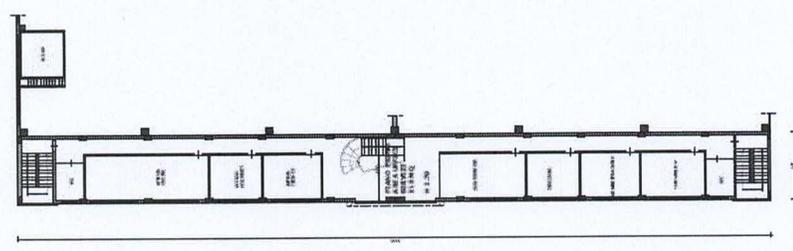
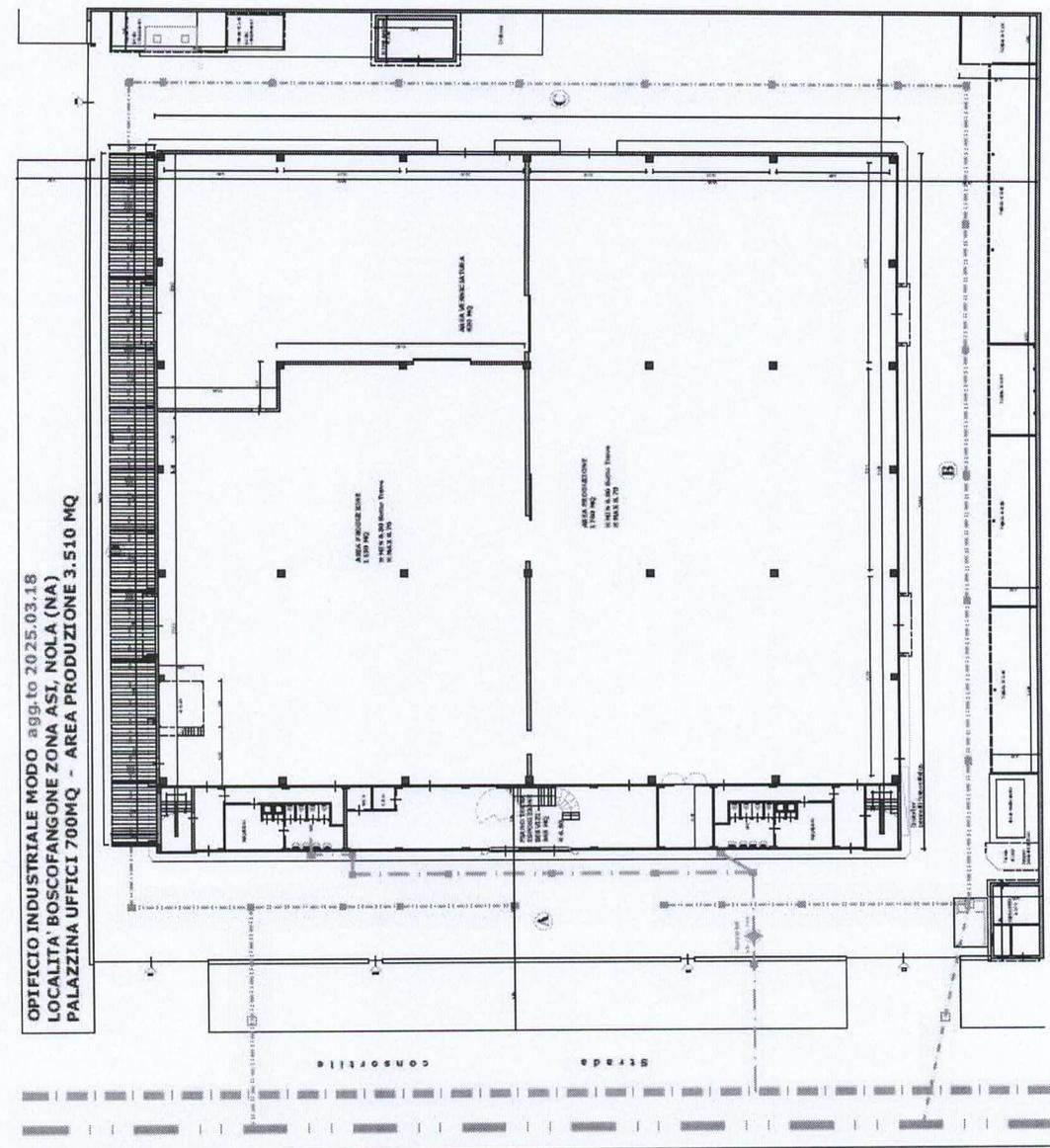
Nola, 27 giugno 2025

Il tecnico

Arch. Nicola Napolitano

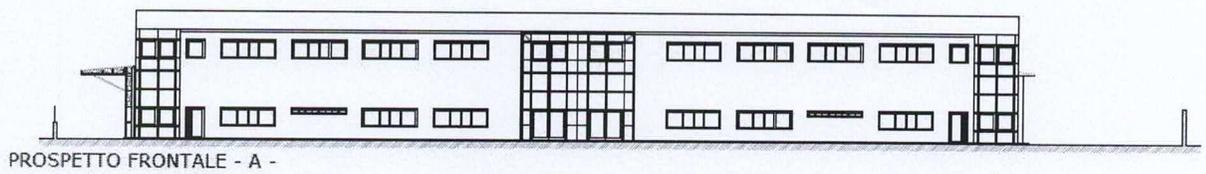


Arch. Nicola Napolitano
Via Madonna De La Salette nr.51
83100 - Avellino (AV)
Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino – N.1021

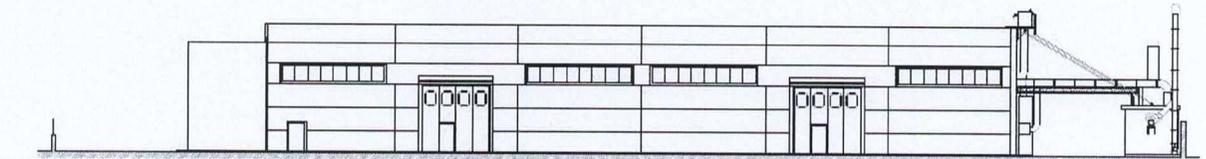


Planimetria Generale Opificio

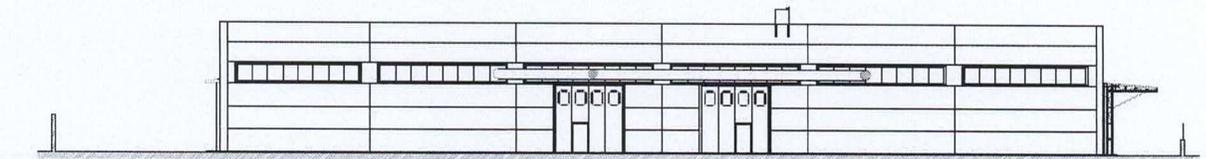
Arch. Nicola Napolitano
 Via Madonna De La Salette nr.51
 83100 - Avellino (AV)
 Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino – N.1021



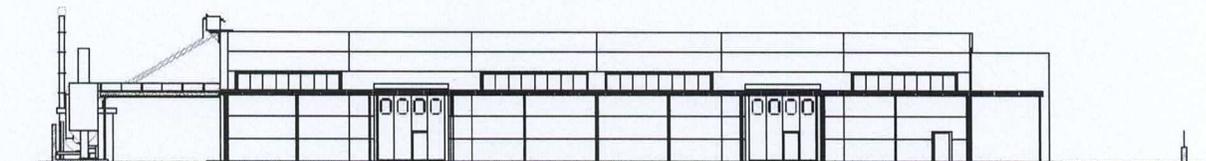
PROSPETTO FRONTALE - A -



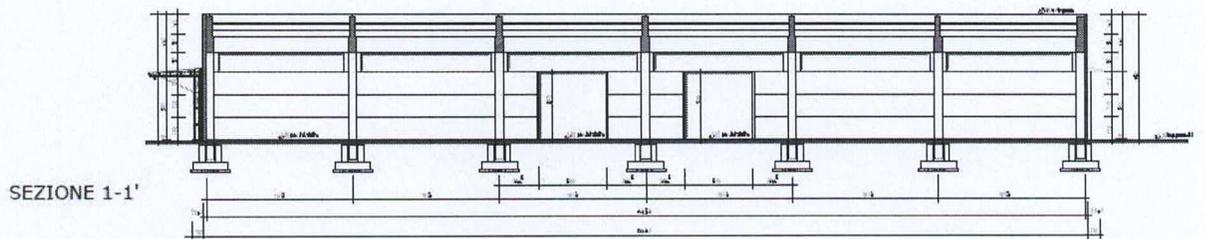
PROSPETTO LATERALE - B -



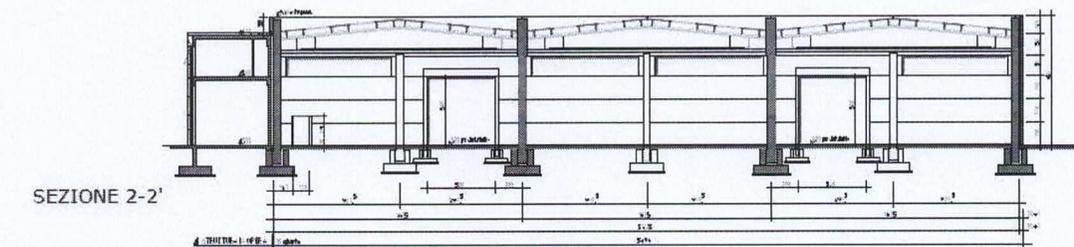
PROSPETTO POSTERIORE - C -



PROSPETTO LATERALE - D -



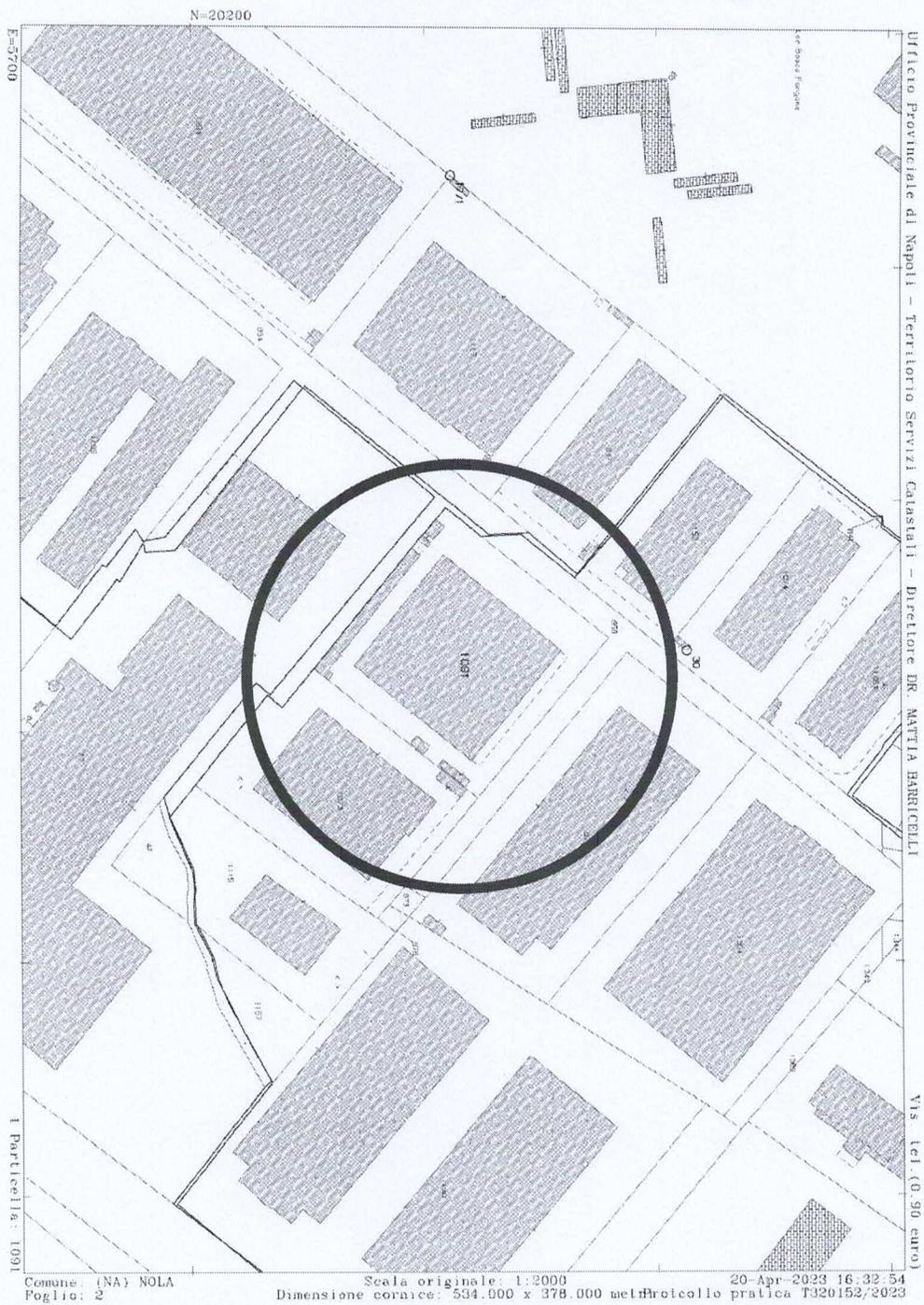
SEZIONE 1-1'



SEZIONE 2-2'

Prospetti e sezioni opificio

Arch. Nicola Napolitano
Via Madonna De La Salette nr.51
83100 - Avellino (AV)
Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino - N.1021



Mappa Catastale aggiornata. Foglio 2 Part.1091

Arch. Nicola Napolitano
Via Madonna De La Salette nr.51
83100 - Avellino (AV)
Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino - N.1021

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2023

Dati della richiesta	Comune di NOLA (Codice:F924)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 2 Particella: 1091 Sub.: 3

INTESTATO

1 INDUSTRIA MERIDIONALE TRASFORMAZIONE LEGNO I.M.T.L. S.R.L. Sede in NOLA (NA)	03979911215*	(1) Proprietà 1000/1000
--	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 20/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		2	1091	3			D/1					Euro 41.009,40	VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. NA0127231 in atti dal 20/04/2023 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 127231.1/2023)
Indirizzo					ZONA INDUSTRIALE ASI n. SNC Piano T-1								
Notifica					Partita							Mod.58	
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune F924 - Foglio 2 - Particella 1091

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/04/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INDUSTRIA MERIDIONALE TRASFORMAZIONE LEGNO I.M.T.L. S.R.L. Sede in NOLA (NA)	03979911215*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 20/04/2023 Pratica n. NA0127231 in atti dal 20/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE 1738591 20/04/2023 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 127231.1/2023)			

Visura Catastale: Foglio 2, Particella 1091, Sub.3, Categoria D/1, Rendita €41.009,40



Foto Area Insediamento Industriale Zona A.S.I. Nola-Marigliano

Arch. Nicola Napolitano
 Via Madonna De La Salette nr.51
 83100 - Avellino (AV)
 Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino – N.1021

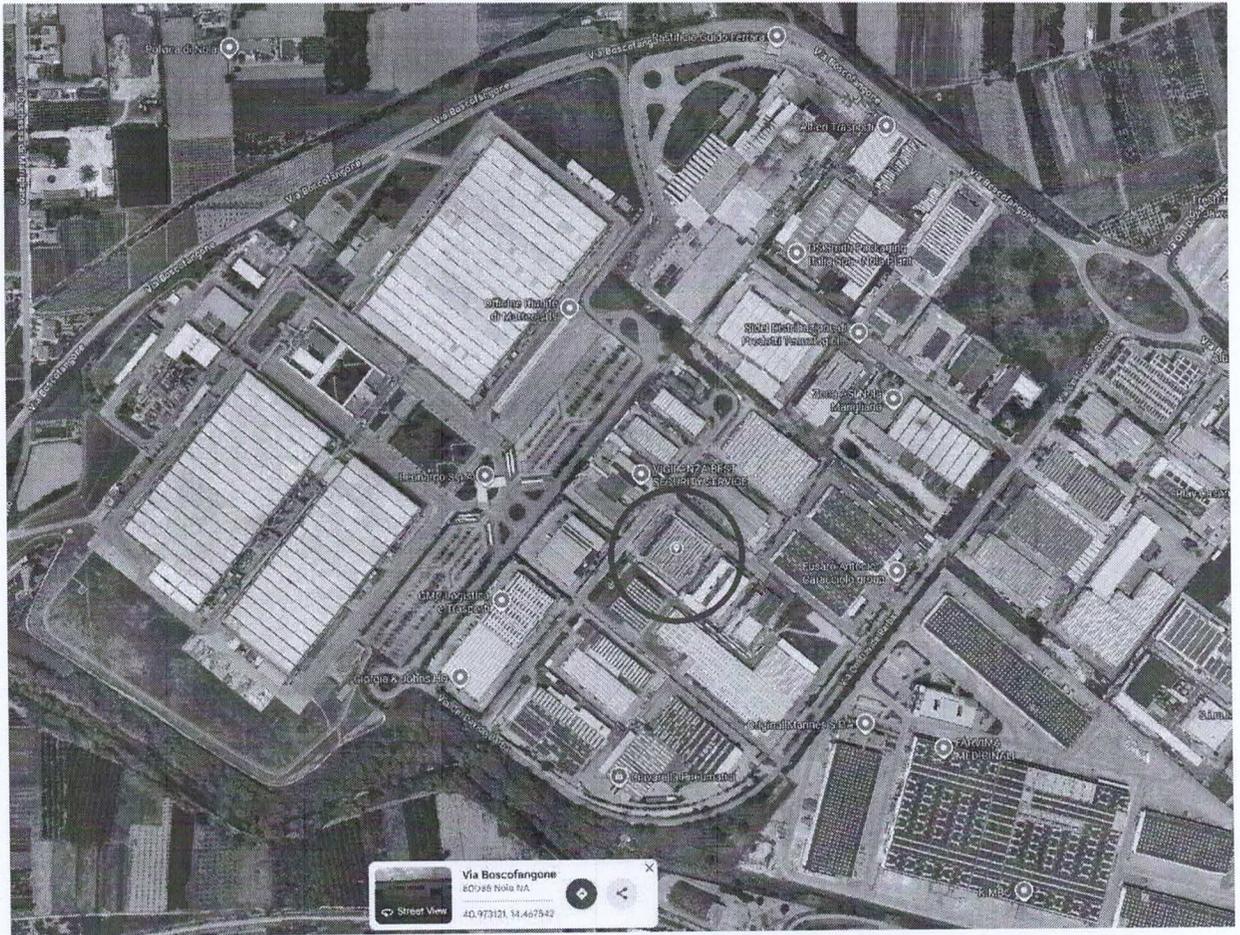


Foto Area Insedimento Industriale Zona A.S.I. Nola-Marigliano

Arch. Nicola Napolitano
Via Madonna De La Salette nr.51
83100 - Avellino (AV)
Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino – N.1021

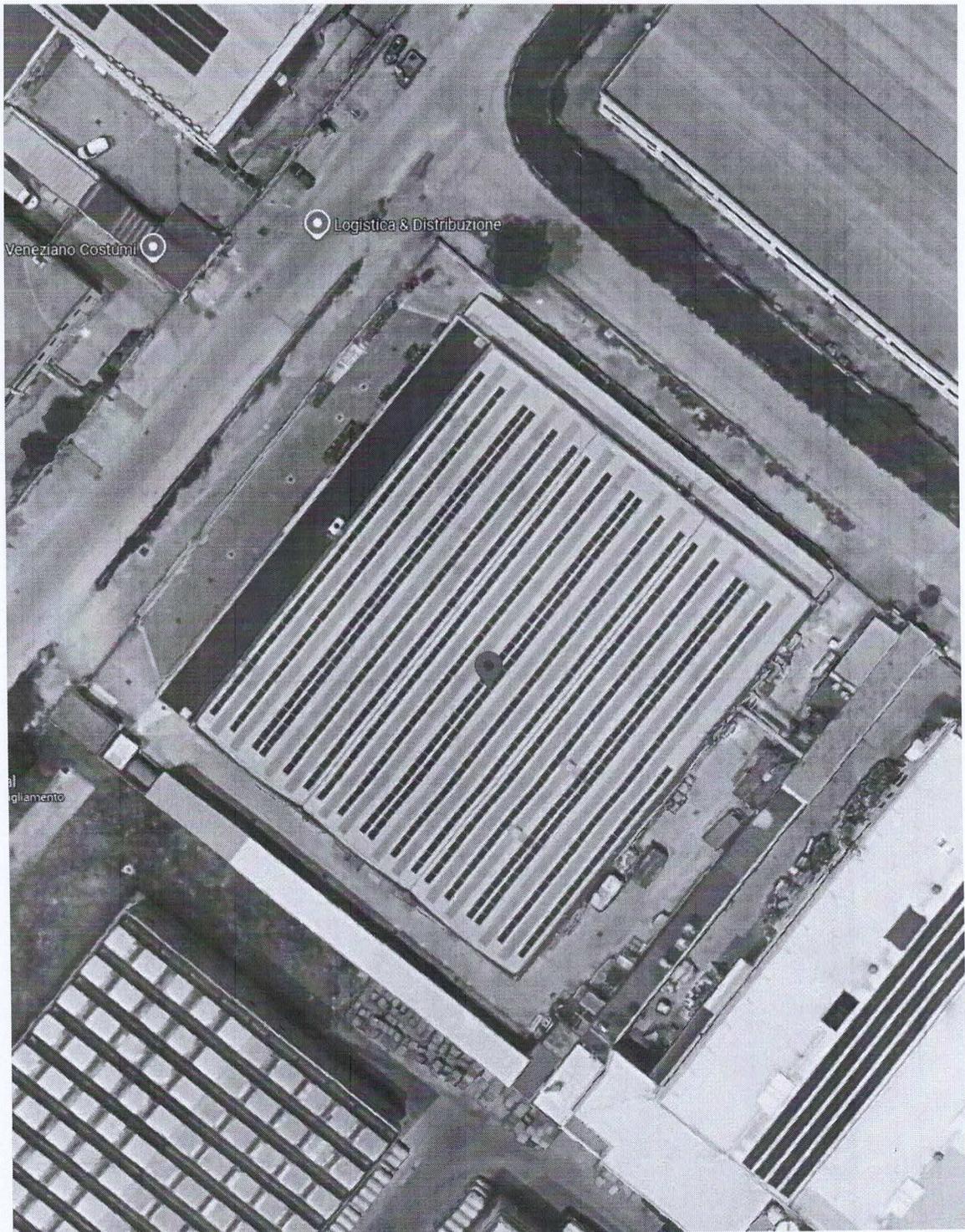


Foto Area Insediamento Industriale Zona A.S.I. Nola-Marigliano – Capannone I.M.T.L.

Arch. Nicola Napolitano
Via Madonna De La Salette nr.51
83100 - Avellino (AV)
Iscrizione Albo Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino – N.1021