

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

***COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA,
CON ANNESSI UFFICI
SITA A IMOLA (BO) IN VIA SAN PROSPERO N. 121***

COMMITTENTE

“SUECOSANPROSPERO Spa”

via Sant’Andrea, 5 – 48018 Faenza (RA)

TECNICO

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 – Fax 0544/467182

Mail info@studiopiemontese.it

Ravenna, 23 aprile 2025



COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

1/37

Relazione di accertamento peritale di stima –
**Compendio immobiliare a destinazione
produttiva con annessi uffici sita a Imola
(BO), via S. Prospero n. 121**

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Ravenna, su incarico della Società "SUECOSANPROSPERO Spa", esaminata tutta la documentazione fornita dalla Committente, reperita la necessaria documentazione presso l'Agenzia del Territorio ed eseguito il sopralluogo in data 13/02/2025 redige e rassegna la seguente relazione di accertamento peritale di stima, inerente un compendio immobiliare a destinazione produttiva con annessa palazzina uffici, consistente in stabilimento di produzione, deposito e commercializzazione di vini, succhi di uve e mosti, sito nel territorio di Imola (BO), località San Prospero, via San Prospero n. 121.

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA'

La Sueco è infatti una società con più di 50 anni di esperienza, attiva nella produzione, deposito e commercializzazione in Italia, Europa, Stati Uniti e Canada di succhi di uve, mosti di uve, mosti concentrati, rettificati e vini generici oltre a quelli di qualità.

La Società, a seguito della fusione tra le società Sueco Spa di Faenza e la Vinicola San Prospero Srl di Imola, può operare su due siti produttivi, uno a Faenza, come stabilimento alimentare, ed uno ad Imola, come stabilimento enologico, quindi è logisticamente posizionata nella zona vitivinicola più viva della Romagna. Conta inoltre un organico di oltre trenta addetti e una struttura tecnico-commerciale composta da enologi e agenti di esperienza nazionale ed internazionale.

In vendemmia l'attività incomincia fin dalla accettazione della materia prima, potendo fare anche un percorso di vino biologico.

La raccolta viene organizzata con gli enologi analizzando il prodotto fin dalla vigna

Le uve vengono controllate analiticamente prima dello scarico per accertarne la qualità.

Le uve vengono quindi pigiate e pressate, il mosto ottenuto viene raffreddato e si effettua un illimpidimento di tipo statico o per flottazione.

Il mosto limpido travasato a questo punto può seguire diversi percorsi di produzione :

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

2/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

- 1) La vinificazione a temperatura controllata in serbatoi dai 500 hl fino a 6000hl .
Dopo la fermentazione il vino viene stoccato e conservato a freddo per mantenere le proprietà organolettiche. Per la commercializzazione, il vino può venire chiarificato, tagliato, filtrato con filtri a farina o filtri tangenziali, che rendono il prodotto pronto all'infustamento o imbottigliamento.
- 2) La produzione di succhi d'uva biologici e non; dal mosto flottato illimpidito attraverso filtrazione, si può infatti stoccare il prodotto in serbatoi sterili, dopo la sterilizzazione a caldo. Il succo stoccato sarà pronto alla commercializzazione previo infustamento asettico. Nel caso di succo di uva il mosto flottato e illimpidito viene conservato con l'aggiunta del conservante anidride solforosa, che inibisce qualsiasi contaminazione e proliferazione microbica. L'anidride solforosa viene rimossa dal mosto di uve in maniera meccanica con i desolforatori a caldo sotto vuoto, in modo da rendere il prodotto filtrato e raffreddato pronto alla commercializzazione.
- 3) Il succo d'uva o il mosto addizionato di anidride solforosa può seguire anche altri percorsi in funzione dell'uso commerciale: succo di uva concentrato, mosto di uva concentrato rettificato, mosto di uva concentrato per ABM.

CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione produttiva, sito nel Comune di Imola (BO), località San Prospero, via San Prospero n. 121, con accessi pedonale e carrabili anche su Via Chiesa di San Prospero, in zona prevalentemente agricola, a poca distanza dalla zona industriale del Comune ma strategica dal punto di vista logistico per la specifica attività svolta dalla Società. In generale, il compendio oggetto di stima è costituito da più fabbricati risalenti alla prevalentemente alla metà degli anni '60, successivamente ampliati ed integrati da numerosi serbatoi di stoccaggio, insistenti e circondati su/da ampia area adibita a piazzale a servizio dell'attività e importanti impianti tecnologicamente avanzati.

Il complesso immobiliare di cui sopra, dunque, risulta composto sostanzialmente da:

- *Particella 445, Sub. 4 – impianto fotovoltaico;*
- *Particella 445, Sub. 5 – corte comune – piazzale a servizio dell'attività;*
- *Particella 445, Sub. 7 – stabilimento produttivo – vinicolo;*

Sono inoltre presenti i beni come di seguito individuati i quali saranno da considerarsi irrilevanti ai fini della presente perizia di stima:

- *Particella 578 – vigneto di mq 93*
- *Particella 624 – ente urbano di mq 23*
- *Particella 451 – cabina elettrica - all'interno dello stabilimento – di altra proprietà*

Il complesso immobiliare, così come sommariamente descritto, risulta accessibile da ingresso carrabile e pedonale direttamente da via San Prospero n. 121 nonché da due ingressi carrabili e pedonali direttamente da Via Chiesa di San Prospero.

Complessivamente lo stabilimento risulta costituito da: ampio capannone adibito al contenimento di cisterne sia fuori terra sia interrate con adiacente ampia tettoia, un ampio edificio prevalentemente adibito a “cantina”, locali tecnici, una adiacente palazzina adibita uffici, un ampio capannone adibito a magazzino-impianto di pigiatura avente all'interno serbatoi di stoccaggio.

E' inoltre presente ampio piazzale a servizio dell'attività nel quale sono dislocati numerosi serbatoi, alcuni dei quali di notevoli dimensioni e capienza, adibiti prevalentemente allo stoccaggio.

Complessivamente la superficie occupata dai fabbricati (capannoni, uffici, locali tecnici e tettoie) al netto delle aree scoperte di pertinenza, risulta pari a circa **mq 4.385,97**, quella occupata dai serbatoi esterni è pari a circa **mq 3.023,59 circa**, quella adibita a piazzale è pari a circa **13.375,80**.

La superficie complessiva occupata dall'intero compendio immobiliare (mapp. 445) risulta pari a circa **mq 20.601,00**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati (*allegato 2 e 3*):

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

4/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Imola, beni intestati a:
 - **SUECOSANPROSPERO S.P.A.** con sede a Faenza, C.F. 02315280392 – **in proprietà per 1/1;**
dei seguenti beni:
 - Sezione urbana --, Foglio 126, Particella 445, Sub. 4, Categoria D/1, Classe --, Consistenza: mq. --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 142,00,00, via San San Prospero n. 121, piano T-1
(Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94));
 - Sezione urbana --, Foglio 126, Particella 445, Sub. 7, Categoria D/8, Classe --, Consistenza: mq. --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 29.569,40, via San San Prospero n. 121, piano S1- T-1;

Infine si rileva la presenza di un ulteriore bene di altra proprietà come di seguito catastalmente individuato, presente nell'area di sedime dello stabilimento:

- Sezione urbana --, Foglio 126, Particella 451, Categoria D/1, Classe --, Consistenza: mq --, Superficie catastale: mq. --, Rendita: € 145,54, via Chiesa di San San Prospero, piano T;

Il bene qui sopra individuato, risulta intestato come segue (*allegato 3*):

- **CON.AMI (CONSORZIO AZIENDA MULTISERVIZI INTERCOMUNALE)** con sede a Imola, C.F. 00826811200 – **in proprietà per 1000/1000;**

Tutte le unità immobiliari in proprietà insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Imola (*allegato 3*):

- Foglio 126, Particella 445, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 20.601,00;

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili (*allegato 3*):

- Sezione urbana --, Foglio 126, Particella 445, Sub. 5, BCNC (corte comune ai sub. 4 e 7)

CONFINI

Via chiesa di San Prospero, Via Ugo Masrati-Via S.Prospero, Comune di Imola

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

5/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

(Particelle 576 e 90), Martinelli Marina (Particelle 946 e 764), Martelli Alessandro e Martelli Matteo (Particella 767), Martelli Antonio e Martelli Cristina (Particelle 622 e 623), SuecoSanProspero Spa (Particella 624), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2 e 3*):

- **SUECOSANPROSPERO S.P.A.** con sede a Faenza, C.F. 02315280392 – **in proprietà per 1/1;**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di stima, alla data del sopralluogo svolto il 13/02/2025, risultavano occupati dalla Società proprietaria quale sede della propria attività in pieno esercizio.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente non si ritiene opportuno non suddividere in più lotti i beni oggetto di stima, considerando che il compendio della procedura consiste in un complesso di unità immobiliari per attività produttiva di produzione, deposito e commercializzazione di prodotti vinicoli e che risulta composto da capannoni, locali tecnici, tettoie, uffici, oltre ad un'ampia corte pertinenziale (con numerosi serbatoi di stoccaggio, impianti produttivi e viabilità interna) tutti a servizio dell'attività in essere.

PROVENIENZA DEI BENI

Si elencano di seguito i principali atti per mezzo dei quali la Società "SUECOSANPROSPERO SPA" è divenuta proprietaria dei beni oggetto di stima:

- **Compravendita di immobile** redatto dal Notaio Tassinari Innocenzo di Imola del 17.11.1977 Rep. 17846 e trascritto a Bologna all'art. 17372 il 06.12.1977 col quale la Soc. Vinicola San Prospero srl con sede Imola acquista dai Sigg.ri Martelli Auriste, Celso, Eugenio, un complesso di fabbricati ad uso cantina per lavorazione vini a Imola distinti al catasto fabbricati con scheda n. 1500 registrata il 10.11.1977 ma non ancora accertata, il tutto eretto su area distinta al catasto terreni al fg. 126 mapp.

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

6/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– **Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121**

445+101+100+99 per ha 0.79.20

***Viene costituita servitù di passaggio per accedere al fabbricato rurale di proprietà dei venditori su parte dei terreni venduti (quelli colorati in giallo nel frazionamento allegato al suddetto atto)**

- **Compravendita di immobile** redatto dal Notaio Tassinari Innocenzo di Imola del 30.12.1982 Rep. 29353/13.145 e trascritto a Bologna all'art. 1154 il 17.01.1983 col quale la Soc. Vinicola San Prospero srl sede Imola acquista dai Sigg.ri Martelli Auriste, Celso, Eugenio il terreno a Imola distinto al fg. 126 mapp. 92+375+475 per ha. 1.43.66
- ***Viene costituita servitù di passaggio per accedere al fabbricato rurale di proprietà dei venditori su parte dei terreni venduti (quelli colorati in giallo nel frazionamento allegato al suddetto atto)**

- **Atto di fusione di società** redatto dal Notaio Carlo Mussi del 07.11.1983 Rep. 8.043/1.456 trascritto a Bologna all'art. 4066 il 13.02.1990 col quale la Soc. "Vinicola San Prospero srl" con sede Imola viene fusa nella Soc. "La San Prospero srl" sede Monza, con i beni distinti al fg.126 coi mappali 445+475+100+375+101+99+92 della superficie di Ha. 2.22.86 e ai fabbricati scheda n. 1550 presentata il 10.11.1977 ma non ancora accertata

- **Atto di trasformazione di società** redatto dal Notaio Carlo Mussi del 18.11.1983 Rep. 8.090/1.471 trascritto a Bologna all'art.4067 il 13.02.1990 col quale la Soc. "La San Prospero" da srl diventa spa, con i beni distinti al fg.126 coi mappali 445+475+100+375+101+99+92 della superficie di Ha. 2.22.86 e ai fabbricati scheda n. 1550 presentata il 10.11.1977 ma non ancora accertata

- **Decreto di trasferimento** emesso dal Tribunale di Bologna in data 08.11.1994 rep. 12.463/7.698 trascritto a Bologna all'art. 19270 il 24.11.1994 col quale incorpora la Soc. Vinicola San Prospero srl con sede Imola acquistata dalla Soc. "La San Prospero srl con sede Imola" i beni in Imola distinti al catasto fabbricati col fg. 126 mapp. 445 Via San prospero n.121 come D/8 e il terreno distinto al fg.126 coi mappali

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

7/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121

445+475+100+375+101+99+92.

- **Atto di permuta** redatto dal Notaio Tassinari Innocenzo di Imola del 08.02.2001 Rep. 109.544 trascritto a Bologna all'art. 5096 il 13.02.2001 col quale Vinicola San Prospero srl con sede Imola riceve in permuta dai Sigg.ri Martelli Gian Luca, Cristina ed Antonio il frustolo di terreno, corte, distinto al catasto fabbricati al fg.126 col mapp. 624.

***Nel quadro "D" della nota di trascrizione le parti dichiarano che le 2 servitù del 1977 e del 1983 devono intendersi completamente estinte.**

- **Compravendita di immobile** redatto dal Notaio Tassinari Federico di Imola del 11.12.2013 Rep. 53.558/33.892 trascritto a Bologna all'art.32116 il 19.12.2013 col quale Ubi Leasing spa sede Brescia acquista da Vinicola San Prospero srl con sede Imola la proprietà superficiaria per la durata di 15 anni, del bene in Imola al fg. 126 mapp. 445 sub.4 categoria D/1

Atto di fusione di società per incorporazione redatto dal Notaio Palmieri Vincenzo di Lugo in data 30.11.2020 Rep. 379.385/47.945 e trascritto a Bologna in data 02.12.2020 art. 36.238 col qual Suecosanprospero spa con sede Faenza incorpora la Soc. Vinicola San Prospero srl sede Imola (fra i beni fg. 126 mapp. 445 sub.4+ mapp. 445 sub.7 + mapp. 624/ +578 e 624 e.u.)

- **Atto di fusione di società per incorporazione** redatto dal Notaio De Costa Andrea di Milano in data 19.04.2022 Rep. 13415/7222 e trascritto a Bologna all'art. 23.835 il 24.06.2022 col quale Intesa Sanpaolo spa con sede a Torino incorpora la società Ubi Leasing spa sede Brescia (fra i beni anche la proprietà superficiaria del fg. 126 di Imola mapp. 445 sub.4)

- **Compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria** Notaio Busani Angelo di Milano del 09.04.2024 Rep. 62443 trascritto a Bologna all'art. 14.486 il 29.04.2024 col quale Suecosanprospero spa con sede Faenza acquista da Intesa

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

8/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121

Sanpaolo spa con sede in Torino la proprietà superficiaria del bene in Imola distinto al Fg. 126 mapp. 445 sub.4 come D/1

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

In merito alle parti comuni e servitù, si richiama e si riporta di seguito, quanto già evidenziato nel paragrafo “SERVITU’, ATTI D’OBBLIGO, CONVENZIONI, TRASCRIZIONI”:

- Servitù riportata nei 2 atti di compravendita del Notaio Tassinari del 17/11/1977 e del 30/12/1982

Nell’atto di permuta sempre del Notaio Tassinari del 08.02.2001, le parti dichiarano che detta servitù si deve intendere estinta.

Ad avviso dello scrivente, come evidenziato nell’elaborato planimetrico, risulta essere parte comune l’area esterna e di sedime, individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Imola, al Fg. 126, Particella 445, Sub. 5, BCNC (corte comune ai subalterni 4 e 7)

VINCOLI E NORMATIVA EDILIZIO – URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il R.U.E. - Var. 7 del Comune di Imola, approvato con Delibera Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019 e successive varianti, classifica l’area in cui si trovano gli immobili all’interno dei seguenti ambiti (*allegato 9*):

- *Perimetro territorio urbanizzato (PSC NTA art. 5.2.1)*
- *D_F.c - Verde pubblico attrezzato (art. 7.3.6 – intersezione 0%)*
- *VC_B - Altre strade urbane locali - tratti esistenti (art. 10.1.2 – intersezione 0%)*
- *ASP_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti (art. 15.3.3): aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017) aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n.*

37 del 18/12/2019)

1. DEFINIZIONE: Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate

Il PSC (Piano strutturale Comunale – Var. 1 classifica gli immobili in oggetto nei seguenti ambiti:

- *Perimetro territorio urbanizzato (art. 5.2.1)*
- *AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3 - intersezione 0%)*
- *ASP_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti (art. 5.2.8)*
- *D - Attrezzature e spazi collettivi esistenti di maggiore rilevanza (art. 6.3.1 - intersezione 0%)*
- *Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6)*
- *Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)*
- *Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e captazioni (art. 3.1.8)*

Inoltre gli immobili in oggetto ricadono in:

- *Aree alluvionate 2023 - Aree rientranti nelle circoscrizioni territoriali DL 61 2023*
- *Piano Gestione Rischio alluvioni:*
 - *Reticolo secondario - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2)*
 - *Reticolo principale - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2)*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni (*allegato 12*) svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

ATTI DI PROVENIENZA

- **Compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria** Notaio Busani Angelo di Milano del 09.04.2024 Rep. 62443 trascritto a Bologna all'art. 14.486 il

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

10/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– **Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121**

29.04.2024 col quale Suecosanprospero spa con sede Faenza acquista da Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino la proprietà superficiaria del bene in Imola distinto al Fg. 126 mapp. 445 sub.4 come D/1

- **Atto di fusione di società per incorporazione** redatto dal Notaio De Costa Andrea di Milano in data 19.04.2022 Rep. 13415/7222 e trascritto a Bologna all'art. 23.835 il 24.06.2022 col quale Intesa Sanpaolo spa con sede a Torino incorpora la società Ubi Leasing spa sede Brescia (fra i beni anche la proprietà superficiaria del fg. 126 di Imola mapp. 445 sub.4)

- **Atto di fusione di società per incorporazione** redatto dal Notaio Palmieri Vincenzo di Lugo in data 30.11.2020 Rep. 379.385/47.945 e trascritto a Bologna in data 02.12.2020 art. 36.238 col qual Suecosanprospero spa con sede Faenza incorpora la Soc. Vinicola San Prospero srl sede Imola (fra i beni fg. 126 mapp. 445 sub.4+ mapp. 445 sub.7 + mapp. 624/ +578 e 624 e.u.)

- **Compravendita di immobile** redatto dal Notaio Tassinari Federico di Imola del 11.12.2013 Rep.53.558/33.892 trascritto a Bologna all'art.32116 il 19.12.2013 col quale Ubi Leasing spa sede Brescia acquista da Vinicola San Prospero srl con sede Imola la proprietà superficiaria per la durata di 15 anni, del bene in Imola al fg. 126 mapp. 445 sub.4 categoria D/1

- **Atto di permuta** redatto dal Notaio Tassinari Innocenzo di Imola del 08.02.2001 Rep. 109.544 trascritto a Bologna all'art. 5096 il 13.02.2001 col quale Vinicola San Prospero srl con sede Imola riceve in permuta dai Sigg.ri Martelli Gian Luca, Cristina ed Antonio il frustolo di terreno, corte, distinto al catasto fabbricati al fg.126 col mapp. 624.

***Nel quadro "D" della nota di trascrizione le parti dichiarano che le 2 servitù del 1977 e del 1983 devono intendersi completamente estinte.**

- **Decreto di trasferimento** emesso dal Tribunale di Bologna in data 08.11.1994 rep.

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

11/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121

12.463/7.698 trascritto a Bologna all'art. 19270 il 24.11.1994 col quale incorpora la Soc. Vinicola San Prospero srl con sede Imola acquista dalla Soc. "La San Prospero srl con sede Imola" i beni in Imola distinti al catasto fabbricati col fg. 126 mapp. 445 Via San prospero n.121 come D/8 e il terreno distinto al fg.126 coi mappali 445+475+100+375+101+99+92.

- **Atto di trasformazione di società** redatto dal Notaio Carlo Mussi del 18.11.1983 Rep. 8.090/1.471 trascritto a Bologna all'art.4067 il 13.02.1990 col quale la Soc. "La San Prospero" da srl diventa spa, con i beni distinti al fg.126 coi mappali 445+475+100+375+101+99+92 della superficie di Ha. 2.22.86 e ai fabbricati scheda n. 1550 presentata il 10.11.1977 ma non ancora accertata

- **Atto di fusione di società** redatto dal Notaio Carlo Mussi del 07.11.1983 Rep. 8.043/1.456 trascritto a Bologna all'art. 4066 il 13.02.1990 col quale la Soc. "Vinicola San Prospero srl" con sede Imola viene fusa nella Soc. "La San Prospero srl" sede Monza, con i beni distinti al fg.126 coi mappali 445+475+100+375+101+99+92 della superficie di Ha. 2.22.86 e ai fabbricati scheda n. 1550 presentata il 10.11.1977 ma non ancora accertata

- **Compravendita di immobile** redatto dal Notaio Tassinari Innocenzo di Imola del 30.12.1982 Rep. 29353/13.145 e trascritto a Bologna all'art. 1154 il 17.01.1983 col quale la Soc. Vinicola San Prospero srl sede Imola acquista dai Sigg.ri Martelli Auriste, Celso, Eugenio il terreno a Imola distinto al fg. 126 mapp. 92+375+475 per ha. 1.43.66

***Viene costituita servitù di passaggio per accedere al fabbricato rurale di proprietà dei venditori su parte dei terreni venduti (quelli colorati in giallo nel frazionamento allegato al suddetto atto)**

- **Compravendita di immobile** redatto dal Notaio Tassinari Innocenzo di Imola del 17.11.1977 Rep. 17846 e trascritto a Bologna all'art. 17372 il 06.12.1977 col quale la Soc. Vinicola San Prospero srl con sede Imola acquista dai Sigg.ri Martelli Auriste, Celso, Eugenio, un complesso di fabbricati ad uso cantina per lavorazione vini a Imola

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

12/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121

distinti al catasto fabbricati con scheda n. 1500 registrata il 10.11.1977 ma non ancora accertata, il tutto eretto su area distinta al catasto terreni al fg. 126 mapp. 445+101+100+99 per ha 0.79.20

***Viene costituita servitù di passaggio per accedere al fabbricato rurale di proprietà dei venditori su parte dei terreni venduti (quelli colorati in giallo nel frazionamento allegato al suddetto atto)**

SERVITU', ATTI D'OBLIGO, CONVENZIONI, TRASCRIZIONI

Servitù riportata nei 2 atti di compravendita del Notaio Tassinari del 17/11/1977 e del 30/12/1982

Nell'atto di permuta sempre del Notaio Tassinari del 08.02.2001, le parti dichiarano che detta servitù si deve intendere estinta.

- **Convenzione edilizia** trascritta a Bologna all'art. 27631 il 28.07.2005 grava fg. 126 di Imola mapp. 578 di mq 93

- **Rettifica di convenzione edilizia** trascritta a Bologna all'art. 41429 il 20.12.2018, fra i beni anche il bene distinto al Catasto del Comune di Imola fg. 126 mapp. 578 di mq 93

- **Convenzione Ami** trascritta a Bologna all'art. 7207 il 02.04.1991, col quale la società San prospero ha concesso all'Ami il diritto di eseguire i lavori necessari per la costruzione di linea elettrica a b.t., grava i terreni fg. 126 del Comune di Imola mapp. 375 e 475.

- Risulta ancora presente la **sentenza di fallimento** della Soc. La San Prospero con sede Imola, ma questa è stata trascritta a Bologna all'art. 14138 il 02.08.1994 quindi **risulta essere ante ventennio.**

ISCRIZIONI

Le iscrizioni presenti sono ante ventennio, e gravavano la Società "La San Prospero Srl". L'aggiornamento è stato eseguito fino alla data del 12/03/2025.

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

13/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito, in quanto tale verifica era già stata commissionata e svolta da altro tecnico di fiducia.

Anche in relazione a quanto dichiarato negli atti di provenienza precedentemente elencati (*allegato 6*) e sulla base della documentazione fornita da detto tecnico (*allegato 10*) sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia n. 375 del 18/08/1964 relativa a porzioni del capannone individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "A"
- Licenza Edilizia n. 9361 del 27/06/1966 relativa a porzione interrata del capannone individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "A"
- Licenza Edilizia n. 69 del 15-01-1968 relativa a porzioni del capannone individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "A"
- Concessione Edilizia n. 252 del 02-07-1973 relativa a porzioni del capannone individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "A"
- Licenza Edilizia n. 245 del 18-06-1974 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (locale cantina)
- Concessione Edilizia n. 51 del 04-02-1978 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (uffici)
- Concessione Edilizia n. 226 del 30-05-1979 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (uffici)
- Concessione Edilizia n. 227 del 30/03/1979 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (magazzino)
- Concessione Edilizia n. 184 del 30/04/1979
- Agibilità n. 73 del 16/10/1979 relativa a C.E. 51/78 e C.E. 226/79;
- Concessione Edilizia n. 53 del 02-12-1980 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (magazzino)
- Concessione Edilizia n. 614 del 10-12-1980 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (locale caldaia)
- Concessione Edilizia n. 102 del 21/04/1983
- Concessione Edilizia n. 24 del 21/01/1983 relativa a tettoia del fabbricato

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

14/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– *Compendio immobiliare a destinazione produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO), località San Prospero, via S. Prospero n. 121*

individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "A"

- Concessione Edilizia n. 160 del 02-06-1983 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "D"
- Agibilità n. 108 del 23/06/1983 relativa a Lic. Ed. 252/73
- Agibilità n. 107 del 23/06/1983 relativa a C.E. 227/79 e C.E. 53/80
- Agibilità n. 106 del 29/06/1983 relativa a Lic. Ed. 245/74
- Agibilità n. 105 del 29/10/1983 relativa a Lic. Ed. 375/64
- Concessione Edilizia n. 26 del 22-08-1985 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "B" (cantina)
- Concessione Edilizia n. 164 del 23-05-1986 relativa al fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "E"
- Concessione Edilizia n. 89 del 07-03-1987 relativa al fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "C"
- Autorizzazione edilizia n. 9401 del 13/04/1989 relativa installazione di serbatoi esterni
- Autorizzazione edilizia n. 2265 del 14/02/1990 relativa a recinzione
- Concessione Edilizia n. 181 del 14/03/1990 relativa installazione di serbatoi esterni
- Concessione Edilizia n. 424 del 19-08-1989 relativa al fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "F"
- Concessione Edilizia n. 455 del 27/10/1992
- Agibilità n. 8 del 06/02/1993 relativa a C.E. 424/89 e C.E. 455/92
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 918 del 01/04/1996 relativa ad installazione serbatoi esterni
- Concessione Edilizia n. 235 del 06-07-1996 relativa installazione di serbatoi esterni
- Concessione Edilizia n. 199 del 20-07-1998 relativa installazione di serbatoi esterni
- Concessione Edilizia n. 370 DEL 19/11/1997 (non attuata)
- D.I.A. 32272 DEL 14/06/2005 relativa a recinzione
- D.I.A. 29528 del 26/05/2006 relativa a revisione impianto tecnologico –

modifica cisterna esistente

- MOD. A 50539 del 21/10/2010 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera “A” – sostituzione copertura
- MOD. A 61589 del 22/12/2010
- MOD. A 23635 del 19/05/2011 relativa a sostituzione copertura
- MOD. B 59619 del 13/11/2011 relativa a installazione impianto fotovoltaico
- Permesso di Costruire n. 38 del 10/06/2011 relativa a tettoia adiacente fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera “B”
- Agibilità n. 98/2012 relativa a C.E. in sanatoria 918/96
- Richiesta CCEA prot. n° 13991/2014 relativa a P.D.C. 38/2011 formatasi per silenzio-assenso (con sopralluogo)
- Permesso di Costruire n. 178 del 30/11/2016 relativa a tettoia adiacente fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera “B”
- Agibilità n. 82/2017 relativa a P.D.C. 178/2016 e SCIA 9510/2017 (con sopralluogo)
- C.I.L. PG. 9109 del 10/03/2015 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera “B” (cantina)
- SCIA PG 9510 del 09/03/2017 relativa a tettoia adiacente fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera “B”
- SCIA PG 27138 del 29/06/2017 relativa a porzioni del fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera “B” (cantina)
- Permesso di Costruire n. 48 del 10/2017 relativa a realizzazione tettoie
- SCIA PG 25853 del 21/06/2017 variante a PDC 48 del 12/10/2017
- SCIA PG 8672 del 08/03/2018 relativa ad ampliamento tettoia
- SCEA prot. 23617/2018 relativa a PDC 48/2017 e SCIA 8672/2018 (non sorteggiata)
- SCIA PG 18214 del 22/05/2018 relativa a realizzazione impianto trigenerazione
- SCEA prot. 24124/2018 relativa a SCIA 18214/2018 e SCIA 24117/2018
- SCIA PG 24117 del 02/07/2018 relativa a realizzazione impianto trigenerazione
- SCIA PG 4723 del 11/02/2019 relativa a realizzazione di tettoie
- SCIA PG 39580 del 08/11/2018 relativa ad installazione serbatoi esterni –

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

16/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– **Compendio immobiliare a destinazione**
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

Fabbricato individuato nelle planimetrie catastali con la lettera "D"

- Permesso di Costruire n. 1278 del 04-09-2018 relativa a realizzazione impianto trigenerazione
- Permesso di Costruire n. 1571 del 29/10/2018 relativa a realizzazione di tettoie

Sulla base delle verifiche svolte dal tecnico di fiducia della Committente, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'acquirente con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Imola, sono emerse sia difformità in parte riconducibili all'art. 19 bis commi 1 e 1bis LR 23-2004 e pertanto considerabili tollerabili ai fini urbanistici, che difformità non inquadrabili come tolleranze costruttive, meglio specificate nell'elenco allegato (Allegato 10) e che saranno oggetto di pratica edilizia SCIA in sanatoria di imminente presentazione, sempre secondo quanto comunicato dalla Committente allo scrivente per il tramite del proprio tecnico di fiducia.

La Società Committente ha inoltre fornito allo scrivente gran parte della documentazione amministrativa in formato digitale, che lo scrivente ritiene di non allegare alla presente relazione, stante la relativa corposità, rendendosi comunque sin da ora disponibile a fornirla qualora richiesta.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso, come risulta dalla documentazione fornita dalla Società Committente, risultano le seguenti agibilità:

- n. 73 del 16/10/1979 relativa a C.E. 51/78 e C.E. 226/79;
- n. 105 del 29/10/1983 relativa a Lic. Ed. 375/64;
- n. 108 del 23/06/1983 relativa a Lic. Ed. 252/73;
- n. 106 del 29/06/1983 relativa a Lic. Ed. 245/74;
- n. 107 del 23/06/1983 relativa a C.E. 227/79 e C.E. 53/80;
- n. 8 del 06/02/1993 relativa a C.E. 424/89 e C.E. 455/92;
- n. 98/2012 relativa a C.E. in sanatoria 918/96;
- richiesta CCEA prot. n. 13991/2014 relativa a P.D.C. 38/2011 formatasi per silenzioassenso (con sopralluogo);

COMMITTENTE
"SUECOSANPROSPERO SpA"

17/37

Relazione di accertamento peritale di stima
- Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

- n. 82/2017 relativa a P.D.C. 178/2016 e SCIA 9510/2017 (con sopralluogo);
- SCEA prot. 23617/2018 relativa a PDC 48/2017 e SCIA 8672/2018 (non sorteggiata);
- SCEA prot. 24124/2018 relativa a SCIA 18214/2018 e SCIA 24117/2018.

Per ogni ulteriore dettaglio si può fare utile riferimento all'allegato C1 fornito dalla Società Committente e redatto dal Geom. Jody Facchini.

Si ribadisce in ogni caso che tutte le difformità non inquadrabili come tolleranze costruttive, meglio specificate nell'elenco allegato (*Allegato 10*), saranno oggetto di pratica edilizia SCIA in sanatoria di imminente presentazione, sempre secondo quanto comunicato dalla Committente allo scrivente per il tramite del proprio tecnico di fiducia.

Per quanto attiene il Certificato di Prevenzione Incendi, si potrà procedere con l'invio dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio esclusivamente ultimate, da parte della Società Committente, tutte le procedure previste dalle norme VVF.

Nel caso di cui si tratta, installato (con tutta probabilità entro il mese di maggio 2025) il nuovo gruppo di pompaggio antincendio, corredato di dichiarazione di corretta installazione e funzionamento a firma dell'installatore e, quindi, di tutte le prove di collaudo del caso, il tecnico incaricato potrà procedere al sopralluogo ed asseverare la conformità antincendio.

Solo ad ultimazione della fase di cui al punto precedente il rinnovo di conformità e relativa asseverazione sarà proposto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di competenza con tutti gli altri documenti necessari previsti dalla norma tecnica di riferimento.

La risposta dei VVF alla richiesta di rinnovo di conformità (nel caso, come questo, in cui il documento sia scaduto da meno di cinque anni), dovrebbe essere immediata.

ULTERIORI NON CONFORMITÀ

Sulla scorta delle informazioni raccolte e delle verifiche condotte sono presenti anche una serie di ulteriori non conformità da accertare compiutamente ed eventualmente da regolarizzare nei modi e forme dovuti/e, di seguito elencate:

- ripristino inverter ed impianto fotovoltaico, nonché del contratto GSE per lo scambio di energia sul posto;
- adeguamento CEI-016 della cabina elettrica, dei quadri e della rete di distribuzione;
- difformità edilizie e catastali relative all'impianto di cogenerazione;
- corrispondenza tra rete fognaria esterna e quanto dichiarato nella documentazione depositata ai fini dell'AUA in corso di validità ed in particolare nell'Istanza di Modifica Sostanziale AUA Hera SpA Prot. n. 17785 del 15/02/2019 Pa&Sn. 12/20219, allegata all'AUA in corso di validità;
- non conformità relative alla rete fognaria, consistenti in alcune rotture delle relative tubazioni;
- non conformità della rete esterna delle acque di processo in corrispondenza delle canaline di raccolta dei serbatoi n. 79, 80, 81, 82, 83, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103;
- non conformità dell'impianto idrico antincendio e del sistema di sollevamento delle acque di processo, a causa del verificarsi di allagamenti del vano tecnico ove trovano dimora sia i quadri elettrici dell'impianto antincendio che altre attrezzature legate ai trattamenti delle acque di processo;
- non conformità del sistema complessivo di trattamento delle acque di processo, come dichiarato nell'Istanza di Modifica Sostanziale AUA Hera SpA Prot. n. 17785 del 15/02/2019 Pa&Sn. 12/20219, allegata all'AUA in corso di validità, così come pure il sistema di sollevamento e movimentazione delle acque compreso nella fossa di accumulo sotterranea;
- verifica che l'impianto di depurazione risulti conforme e rispondente a quanto

dichiarato e alle prescrizioni dell'Istanza di Modifica Sostanziale AUA Hera SpA Prot. n. 17785 del 15/02/2019 Pa&Sn. 12/20219, allegata all'AUA in corso di validità

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione produttiva sito nel Comune di Imola, località San Prospero, via San Prospero n. 121, in zona prevalentemente rurale/agricola, strategica dal punto di vista logistico per l'attività svolta dalla Società.

In generale, il compendio oggetto di stima è costituito da più fabbricati realizzati a partire dalla metà degli anni '60, da numerosi impianti tecnologicamente avanzati di produzione e lavorazione, da numerosi di serbatoi sia interni che esterni, insistenti e circondati su/da una vasta area pertinenziale all'attività svolta dalla Società proprietaria adibita prevalentemente ad area di sedime per serbatoi stoccaggio esterni, impianti esterni oltre che per viabilità interna.

Il compendio risulta inoltre ben servito dalla rete infrastrutturale viaria ed è ubicato in prossimità del casello autostradale di Imola (A14).

Caratteristiche intrinseche

Il complesso immobiliare in oggetto, seguendo l'individuazione catastale e l'andamento da Est ad Ovest risulta composto sostanzialmente da:

- **Fabbricato A** – trattasi di fabbricato principale a destinazione “cantina” con impianto di filtraggio e con annessa ampia tettoia, sviluppato al piano terra sostanzialmente composto da due ambienti uno entro il quale sono alloggiato cisterne/vasche prevalentemente in muratura ed un altro entro il quale sono alloggiati i serbatoi prevalentemente in vetroresina, per lo stoccaggio del vino

finito. Sono presenti ulteriori vasche interrate adibite sempre allo stoccaggio del prodotto finito.

Esternamente a tale fabbricato sull'area di pertinenza esterna (sub. 5), sono presenti serbatoi esterni prevalentemente in acciaio inox ed alcuni dei quali coibentati e refrigerati, di altezza variabile da circa m 12 a m 14 circa e capienze diversificate da Hl 225 circa ad Hl 6.000

Sulla copertura di tale fabbricato è alloggiato impianto fotovoltaico catastalmente censito al sub. 4

- **Fabbricato B:** trattasi di un fabbricato principale a destinazione “mista” sviluppato principalmente a piano terra con porzioni al piano interrato ed porzioni sviluppate al primo piano; al piano terra risulta adibito a magazzino, locali tecnici-impianti, tettoie, locale caldaia e locale cantina in cui sono alloggiati serbatoi interni, adiacente sala riunioni e locale mensa ad annessa porzione adibita a palazzina uffici; al primo piano sovrastante il locale mensa e la sala riunione è presente laboratorio, mentre al piano interrato, sottostante gli uffici sono presenti ulteriori locali ad uso cantina

Esternamente a tale fabbricato è presente ampia tettoia in cui è collocata anche la pesa, e sono inoltre presenti ulteriori serbatoi esterni in acciaio di capienze diversificate da Hl 500, Hl 1950, Hl 2000 refrigerati e/o coibentati, Hl 600 inseriti in fabbricato adibito a cella frigorifera;

- **Fabbricato C:** trattasi di un piccolo manufatto adibito a locale tecnico e cabina elettrica
- **Fabbricato D:** trattasi di un fabbricato principale a destinazione magazzino-impianto di pigiatura con all'interno alloggiati serbatoi in prevalenza con capienza variabile da Hl 800 ed Hl 1.000; è inoltre presente adiacente tettoia al di sotto della quale sono collocati n. 10 serbato di capienza pari a Hl 1.000 ciascuno.

Sulla copertura di tale fabbricato è alloggiato impianto fotovoltaico catastalmente censito al sub. 4

- **Fabbricato E:** trattasi di un manufatto interrato adibito ad impianto di neutralizzazione scarichi di processo

- **Fabbricato F:** trattasi di un manufatto interrato adibito ad impianto di pigiatura
- **Serbatoi di stoccaggio:** Sono presenti ulteriori serbatoi esterni di stoccaggio di grandi dimensioni e capienza variabile appunto tra i 9.820 Hl e i 10.000 Hl
- **Ampia corte pertinenziale** in asfalto, utilizzata principalmente come area di sedime e stoccaggio serbatoi, impianti esterni, ed attrezzature inerenti all'attività dell'azienda e viabilità interna; all'interno della corte pertinenziale sono presenti alcune strutture temporanee utilizzate come un container officina.

In sede di sopralluogo si è potuto inoltre constatare che i fabbricati sopra descritti presentano le seguenti caratteristiche:

Fabbricato A- capannone adibito a cantina con cisterne esterne ed interrate con annessa tettoia:

- struttura portante in c.a. prefabbricata
- tramezzature interne in laterizio intonacato e in gran parte con rivestimento in materiale ceramico
- pavimentazione in materiale ceramico
- portoni esterni in metallo e vetro
- copertura “a volta”

Tettoia: con struttura e copertura interamente in metallo

Fabbricato B – edificio a destinazione mista

Porzioni adibite a magazzino e cantina:

- struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura
- tramezzature interne in laterizio intonacato e in gran parte con rivestimento in materiale ceramico
- pavimentazione in materiale ceramico
- portoni esterni in metallo e vetro

Porzioni adibite ad uffici:

- struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura
- tramezzature interne con pareti in arredo
- pavimentazione in materiale ceramico
- infissi esterni in alluminio e vetro

Tettoie: con struttura e copertura interamente in metallo

Fabbricato C - locale tecnico e cabina elettrica

- struttura portante in muratura

Fabbricato D - magazzino-impianto di pigiatura

- struttura portante in c.a. prefabbricata con pannelli di tamponamento in cls
- pavimentazione in materiale ceramico
- portoni esterni in metallo e vetro
- copertura con travi in c.a e pannelli in cls

Tettoie: con struttura e copertura interamente in metallo

Fabbricato E - manufatto interrato adibito ad impianto di neutralizzazione scarichi di processo

Fabbricato F - manufatto interrato adibito ad impianto di pigiatura

L'**area scoperta** di pertinenza dello stabilimento (Sub. 5) risulta in gran parte asfaltata ed utilizzata quale viabilità interna ed area a servizio dell'attività, mentre le zone sulle quali insistono i serbatoi sono prevalentemente realizzate con pavimentazione in calcestruzzo.

Gli impianti a servizio dei fabbricati a varie destinazioni sono i seguenti:

Uffici/archivio: impianto elettrico di illuminazione (completo di quadro di potenza dedicato e corpi luminosi per illuminazione diretta ed indiretta) + impianto di riscaldamento/raffrescamento (gruppi frigoriferi autonomi, 12 ventilconvettori e 2 UTA) + impianto idrico-sanitario per servizi igienici

Rettifica mosti/riempimento sterile/laboratorio analisi/mensa/salariunioni: impianto elettrico di illuminazione + impianto di riscaldamento/raffrescamento (in comune con gli uffici/archivio) + impianto idrico di adduzione acqua + impianto aspirazione e distribuzione gas reagenti a servizio del laboratorio analisi chimiche

Locale caldaia/concentrazione/aria compressa/raffreddamento/spogliatoi: impianto elettrico di illuminazione

Reparto desolfurazione/caldaia/magazzino: impianto elettrico di illuminazione e raccolta e scarico reflui

Cella frigorifera: impianto elettrico di illuminazione e impianto frigorifero

Tettoia Pesa: impianto elettrico di illuminazione

Tettoia: Nessun impianto presente

Reparto filtrazione e carico prodotti: impianto elettrico di illuminazione e impianto idrico di adduzione acqua

Reparto Pigiatura: impianto elettrico di illuminazione e impianto idrico di adduzione acqua

Cabina elettrica e magazzino: impianto elettrico di illuminazione

Sempre in sede di sopralluogo si è potuto anche constatare la presenza dei seguenti

Impianti generali di stabilimento

RETE ACQUA

Impianto con pozzo e sollevamento con pompa sommersa, pompe di rilancio, rete acqua industriale per acqua di processo, rete per acqua sanitaria, valvolame accessori

RETE DI RACCOLTA E SCARICO ACQUE REFLUE

Canalizzazione in tubi di cemento, provvista di pozzetti di ispezione e caditoie

IMPIANTO DI DEPURAZIONE REFLUI

Costituito da pompa di rilancio liverani, vasca di accumulo reflui da 15mc, centrale di pompaggio, campionatore.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

Impianto con collegamenti di equipotenzialita' per quadri elettrici, macchine, impianti, serbatoi e strutture metalliche, completo di cavi e di dispersori interrati

IMPIANTO ELETTRICO FM 380 V

Impianto di distribuzione generale di stabilimento fm 380v e 220 v, con cavi diversi amperaggi dalla cabina elettrica ai diversi impianti e ai diversi fabbricati

RETE REFRIGERATA

Impianto con collettori di collegamento alla centrale frigorifera posta a piazzale, collettori di distribuzione ai serbatoi mosto desolfato, asettici, scambiatori a piastre, coibentazioni

LINEE TELEFONICHE

Linee telefoniche palazzina uffici

IMPIANTO ANTINCENDIO

impianto idrico antincendio con vasche di accumulo sotterranee, gruppo di pressurizzazione, tubazione ad anello dedicata, n° 18 idranti, n°1 postazione di attacco vv.f.

IMPIANTO DI TRIGENERAZIONE

impianto di trigenerazione costituito da impianto alimentato a gas naturale per la produzione di energia termica di 260 kw e elettrica di 165 kw, compreso quadro di controllo integrato, motogeneratore, modulo di scambio, quadro di interfaccia dissipatore, quadro di contabilizzazione e gruppo di assorbimento e relativa torre evaporativa della resa di 176 kwf per produzione di acqua refrigerata 7/12 °c compreso quadro di potenza, quadro di comando, sistema anticristallizzazione, coibentazione in serie, canna fumaria, opere idrauliche ed allaccio gas, allaccio al quadro bt, serbatoio di accumulo acqua calda di 4mc e serbatoio di accumulo acqua fredda di 2mc

IMPIANTO DI CONTROLLO DEGLI ACCESSI

impianto tvcc a circuito chiuso di controllo degli accessi carrabili compreso telecamere, cavi e accessori

IMPIANTO DI CONTROLLO PRESENZE

Impianto di registrazione presenze

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Fabbricato A:** circa mq 850,27 di superficie ad uso cantina (pari anche alla superficie ragguagliata); tettoia: circa mq 367,34
- **Fabbricato B:** porzione adibita a magazzino, cantine, saletta mensa, laboratorio, circa mq 1.145,45 (pari anche alla superficie ragguagliata); porzione adibita ad uffici: circa mq 150; tettoie: circa mq 1.246,64
- **Fabbricato C:** circa mq 39,33 (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Fabbricato D:** circa mq 586,94 (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Fabbricati E ed F:** essendo adibiti ad impianti verranno considerati nella stima come tali ovvero a servizio dello stabilimento (fabbricati+area esterna).

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

25/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

- **Piazzale:** l'area esterna adibita a piazzale e viabilità interna ha una superficie di circa mq 13.375,80
- **Serbatoi:** sono presenti n. 152 serbatoi di materiali e capienze diversificate fa 30 Hl a 10.000 Hl per una capacità contenitiva di 320.000 Hl circa
- **Impianti di produzione:** Lo stabilimento, che, come detto, ha una capacità contenitiva dei serbatoi di 320.000 hl, dispone delle seguenti differenti tipologie di impianti atti alle lavorazioni (essenzialmente desolforazione e concentrazione del mosto), quali:
 - ➔ desolforazione con ricompressione meccanica del vapore, portata 12 mc/h
 - ➔ pigiatura (fosse e scarico uva, linea a coclea evacua vinaccia, presse soffici, accumuli mosti)
 - ➔ concentrazione mosti "Giannazza" a film cadente a triplo effetto con termocompressore, automatizzato, potenza 33,1 kw, w resa a 33 be' di 50 q.li/h, compreso di quadro di comando, n°2 serbatoi di recupero delle acque di processo dalle torri di evaporazione, stazione pompante e serbatoio di stoccaggio da 50 hl;
 - ➔ rettifica del mosto a scambio ionico costituito da tre filtri cationico, anionico e cationico con funzione di finitura
 - ➔ desolforazione velo portata 10 mc/h
 - ➔ reparto filtrazione:
 - filtro tangenziale TMC MF CAP.14 da 10mq
 - filtro tangenziale PERMAWINE 24S. III
 - filtro tangenziale DDWINE PRO 300mq
 - ➔ linea di pastorizzazione e riempimento asettico 6000 Kg/h
 - ➔ microfilter UNIPU' JUMBO
 - ➔ riempitrice asettica MOD. EA-2C-SNB TROPICAL FOOD
 - ➔ filtro velo-evaporatore-impianto frigo
oltre a tutta la strumentazione ed attrezzatura connessa e necessaria per effettuare tutte le lavorazioni.
- **Impianto fotovoltaico:** è presente impianto fotovoltaico alloggiato in parte sulla copertura del Fabbricato A ed in parte sulla copertura del Fabbricato D, di

potenza pari a 99,59 kwp, costituito da 433 pannelli, mod. upsolar pv module, con n°4 inverter di cui n° 2 power one 20,0 e n°2 power one 27,6, contratto di locazione ubileasing n° 6074200

- **Arredi ed Attrezzature:** sono presenti infine tutti gli arredi della palazzina uffici e degli altri fabbricati, ove presenti, nonché tutte le attrezzature del laboratorio analisi e tutte le restanti dotazioni; sono anche presenti i seguenti mezzi di trasporto interno e container:
 - ➔ transpallet marca Icem, portata 2050 kg, elettrico, completo di stazione di ricarica
 - ➔ transpallet marca Icem, portata 2000 kg, manuale
 - ➔ carrello elevatore marca Uni Carriers, portata 2400 kg
 - ➔ carrello elevatore marca Nissan, portata 2000 kg
 - ➔ container 40' modificato ed adibito ad officina completo di illuminazione e rete elettrica e contenente una serie di attrezzature

come da libro cespiti della Società Committente, esclusa tutta la strumentazione ed attrezzatura connessa e necessaria all'operatività degli impianti produttivi, già ricompresa al punto *Impianti di produzione*.

Per quanto attiene i fabbricati si ritiene di precisare che per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'officina, uffici e relativi servizi, il 30% della superficie della pensilina fino a mq. 25,00 e il 10% fino alla concorrenza della superficie della pensilina e il 10% della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'intero compendio immobiliare.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998 (*allegato 13*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:
[+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/om/i/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/om/i/Manuali)

STIMA DEI BENI

A) *Fabbricati*

Come già detto nel paragrafo “Consistenza e ubicazione”, trattasi della piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione prevalentemente produttiva composta da porzioni di fabbricato ad uso cantina, uffici e relativi servizi oltre ad ampia area scoperta di esclusiva pertinenza siti in Comune di Imola, località San Prospero, Via San Prospero n. 121.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – II semestre – riportante per il Comune di Solarolo, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi (*allegato 13*):

- capannoni tipici in stato conservativo normale

(da €/mq 255,00 a €/mq 365,00)

per il Comune di Castel Bolognese, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi:

- capannoni tipici in stato conservativo normale

(da €/mq 255,00 a €/mq 380,00)

per il Comune di Imola, fascia Periferica, zona PONTE SANTO PRIMO SELICE, codice di zona D2, Microzona 3, i prezzi:

- capannoni tipici in stato conservativo normale

(da €/mq 400,00 a €/mq 500,00)

e Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – II semestre riportanti per il Comune di Castel Bolognese, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

28/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

R1, Microzona 0, i prezzi

- uffici in stato di conservazione normale

(da €/mq 770,00 a €/mq 1.150,00)

e Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – II semestre riportanti per il Comune di Imola, fascia Periferica, zona PONTE SANTO PRIMO SELICE, codice di zona D2, Microzona 3, i prezzi:

- uffici in stato di conservazione normale

(da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| • capannoni e locali tecnici | €/mq 450,00 |
| • tettoie | €/mq 200,00 |
| • uffici | €/mq 1.100,00 |
| • piazzale | €/mq 40,00 |

B) Serbatoi di stoccaggio

Si precisa che le valutazioni estimative relative ai serbatoi sono state svolte sulla base delle risultanze emerse da indagini di mercato esperite dallo scrivente, nonché dalla valutazione dei documenti di acquisto di alcuni di essi forniti dalla Committente e dal periodo di installazione degli stessi (ove è stato possibile determinarlo), ai quali sono stati applicati gli opportuni coefficienti correttivi e di ragguaglio per vetustà, obsolescenza funzionale e valuta.

La maggior parte dei serbatoi è realizzata in acciaio; si riporta di seguito una tabella riassuntiva nella quale vengono riportati per ciascuno di essi: anno di installazione, capacità contenitiva, materiale costruttivo (cemento – rivestito acciaio inox, acciaio inox, vetroresina, ferro resinato) valore unitario, numero per ciascuna tipologia, valore totale attualizzato.

Anno di installazione	Capacità contenitiva (Hl)	Materiale costruttivo	Valore unitario attualizzato	n. di serbatoi presenti	Valore totale attualizzato
2012	30	Acciaio inox	€ 2.400,00	1	€ 2.400,00
	50	Acciaio inox	€ 2.600,00	3	€ 7.800,00
1996	100	Acciaio inox	€ 4.000,00	1	€ 4.000,00
1964 – 1966	113	Acciaio inox	€ 4.200,00	1	€ 4.200,00
1964 – 1966	115	Acciaio inox	€ 4.200,00	2	€ 8.400,00
1964 – 1966	118	Acciaio inox	€ 4.200,00	1	€ 4.200,00
1964 – 1966	125	Acciaio inox	€ 4.800,00	2	€ 9.600,00
	150	Acciaio inox	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00
	155	Acciaio inox	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00
	160	Acciaio inox	€ 5.100,00	1	€ 5.100,00
	200	Acciaio inox	€ 6.000,00	5	€ 30.000,00
	225	Acciaio inox	€ 6.200,00	6	€ 37.200,00
1996	250	Acciaio inox	€ 6.300,00	6	€ 37.800,00
	265	Acciaio inox	€ 6.400,00	1	€ 6.400,00
1964 – 1966	270	Acciaio inox	€ 6.400,00	2	€ 12.800,00
1964 – 1966	280	Acciaio inox	€ 6.500,00	1	€ 6.500,00
1964 – 1966	300	Acciaio inox	€ 6.700,00	3	€ 20.100,00
	310	Acciaio inox	€ 6.700,00	3	€ 20.100,00
	350	Acciaio inox	€ 7.000,00	3	€ 21.000,00
	400	Acciaio inox	€ 7.900,00	2	€ 15.800,00
1997-1998	500	Acciaio inox	€ 8.500,00	6	€ 51.000,00
1964 – 1966	550	Acciaio inox	€ 8.700,00	8	€ 69.600,00
1997-1998	600	Acciaio inox	€ 9.500,00	4	€ 38.000,00
	610	Acciaio inox	€ 9.500,00	2	€ 19.000,00
	680	Acciaio inox	€ 10.500,00	6	€ 63.000,00
	700	vetroresina	€ 5.000,00	6	€ 30.000,00
1983	800	Acciaio inox	€ 11.500,00	4	€ 46.000,00
	900	Acciaio inox	€ 12.500,00	1	€ 12.500,00
1983	1000	Acciaio inox	€ 18.000,00	5	€ 90.000,00
2018	1000	Acciaio inox	€ 33.000,00	10	€ 330.000,00
1996	1900	Acciaio inox	€ 14.000,00	12	€ 168.000,00
1996	1950	Acciaio inox	€ 14.000,00	2	€ 28.000,00
1996	2000	Acciaio inox	€ 14.000,00	11	€ 154.000,00
1964 – 1966	2100	Cem.Riv.Acc.	€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
1964 – 1966	2150	Cem.Riv.Acc.	€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
1964 – 1966	2200	Cem.Riv.Acc.	€ 8.000,00	3	€ 24.000,00
1996	6000	Acciaio inox	€ 10.000,00	9	€ 90.000,00
1990	9820	Acciaio inox	€ 8.000,00	5	€ 40.000,00
1989	10000	Ferro resinato	€ 14.700,00	10	€ 147.000,00
				152	€ 1.679.500,00

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

30/37

Relazione di accertamento peritale di stima
 – Compendio immobiliare a destinazione
 produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
 località San Prospero, via S. Prospero n. 121

C) Impianti di produzione

Lo stabilimento, che, come detto, ha una capacità contenitiva dei serbatoi di 320.000 hl, dispone delle differenti tipologie di impianti atti alle lavorazioni (essenzialmente desolforazione e concentrazione del mosto) che sono già state descritte in precedenza. Si precisa che, stante la specificità e particolarità degli impianti produttivi in oggetto, ove possibile (ovvero per quelli evidenziati in grigio nella tabella sottostante – Tabella B, di più recente fornitura ed installazione) sono stati reperiti i relativi documenti di acquisto ed i corrispondenti valori di mercato a nuovo dalle medesime aziende fornitrici del recente passato.

Si riporta la tabella (Tabella A) con i valori di acquisto (*allegato 14*) ed i valori a nuovo indicati dalle aziende fornitrici:

Tabella A

Descrizione	Anno acquisto	Val. acquisto	Val. a nuovo 2025
Desolforatore Con	2013		
Ricompres.Mecc.Vapore-Farck		€ 410.000,00	€ 600.000,00
Filtro Tangenziale Permawine 24 S. Iiie	2011	€ 163.000,00	€ 233.000,00
Filtro Tangenziale Ddwine Pro 300 Mq.	2013	€ 260.000,00	€ 348.000,00
Impianto Microfilter Unipiu' Jumbo	2016	€ 40.000,00	€ 72.000,00
Riempitrice Asettica Mod. Ea-2c-Sb	2016	€ 72.000,00	€ 140.000,00
TOTALE		€ 945.000,00	€ 1.393.000,00

L'analisi così condotta sulla scorta dei dati acquisiti per gli impianti più recenti, ai quali sono stati applicati gli opportuni coefficienti correttivi e di ragguaglio per vetustà e obsolescenza funzionale, ha evidenziato che per la stima dei valori di mercato all'attualità si può in ogni caso fare utile riferimento ai valori riportati nel libro cespiti forniti dalla Società Committente alla data della rivalutazione del 2020 (avvenuta in occasione della fusione per incorporazione del dicembre 2020).

Si riporta conseguentemente l'elenco degli impianti produttivi già precedentemente citati ed il relativo valore all'attualità:

Tabella B

Descrizione	Data rivalutazione	Riporto	Val. attuale
Desolfatore con Ricompress.Mecc.Vapore-Farck	01.12.2020	288.009,14	288.009,14
Impianto Di Pigiatura	01.12.2020	317.125,48	317.125,48
Impianto Di Concentrazione Mosti	01.12.2020	26.642,64	26.642,64
Impianto Di Rettifica Del Mosto	01.12.2020	72.749,50	72.749,50
Impianto Desolforazione Velo	01.12.2020	290.076,88	290.076,88
Filtro Tangenz. Tmc Mf Cap.14 Da 10 Mq	01.12.2020	183.893,59	183.893,59
Filtro Tangenziale Permawine 24 S. III	01.12.2020	141.784,71	141.784,71
Filtro Tangenziale Ddwine Pro 300 Mq.	01.12.2020	152.656,99	152.656,99
Linea Past. E Riemp. Asettico 6.000 Kg/H	01.12.2020	142.832,00	142.832,00
Impianto Microfilter Unipiu' Jumbo	01.12.2020	26.075,71	26.075,71
Riempitrice Asettica Mod. Ea-2c-Sb	01.12.2020	66.873,65	66.873,65
Filtro Velo-Evaporatore-Imp.Frigo corpo Raschiato	01.12.2020	18.503,27	18.503,27
TOTALE			€ 1.727.223,56

D) Impianto fotovoltaico

Da informazioni assunte dallo scrivente presso operatori del settore, si può indicare come costo di realizzo medio attuale un valore medio pari ad 1.500 €/KW circa.

L'impianto fotovoltaico presente nello stabilimento in oggetto, è stato installato nel 2012, per una potenza pari a 99,59 Kw, pertanto ai fini della valutazione sarà necessario considerare i costi sostenuti all'epoca di installazione, i costi necessari alla manutenzione nel tempo intercorso sino alla data odierna, ma anche i "benefici" ottenuti dal funzionamento ed esercizio dell'impianto stesso.

Considerato tutto quanto sopra, si ritiene, per l'impianto fotovoltaico in oggetto, considerato il valore di € 1.400/KW, considerata la potenza installata, si ottiene un valore di € 139.426,00.

E) Beni mobili

Ai beni mobili precedentemente descritti (arredi ed attrezzature), stante le relative caratteristiche e stato d'uso, si ritiene di attribuire un valore forfettario complessivo pari a 50.000,00 €.

DEPREZZAMENTI

Ai valori così ottenuti si opereranno le pertinenti detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dei beni mobili ed immobili in oggetto, occorre osservare che queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Non si ritiene opportuno quindi applicare a tal fine un deprezzamento del valore di stima.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, come precedentemente esposto nel paragrafo “*Indagine amministrativa*”, sulla base delle verifiche svolte dal tecnico di fiducia della Committente sono emerse sia difformità in parte considerate tollerabili ai fini urbanistici, che difformità non inquadrabili come tolleranze costruttive, meglio specificate nell’elenco allegato (*Allegato 10*). Dato che tali difformità saranno oggetto di pratica edilizia SCIA in sanatoria di imminente presentazione, sempre secondo quanto comunicato dalla Committente allo scrivente per il tramite del proprio tecnico di fiducia, non si ritiene opportuno quindi applicare a tal fine un deprezzamento del valore di stima.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, non sussistono motivazioni un deprezzamento del valore di stima.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, verrà infine operata una detrazione del 5% del valore, stante la presenza delle non conformità di cui al paragrafo “*Ulteriori non conformità*”.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del compendio (beni mobili ed immobili) produttivo in regolare esercizio oggetto della presente relazione di stima viene pertanto determinato come segue:

1) Fabbricati principali

mq 2621,99 x €/mq 450,00 € 1.179.895,50

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

33/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

2) Tettoie				
	mq	1613,98	x €/mq	200,00 € 322.796,00
3) Palazzina uffici				
	mq	150	x €/mq	1.100,00 € 165.000,00
4) Piazzale – area scoperta				
	mq	13375	x €/mq	40,00 € 535.000,00
Parziale fabbricati e Piazzale				€ 2.202.691,50
5) Impianto fotovoltaico				€ 139.426,00
6) Serbatoi di stoccaggio				€ 1.679.500,00
5) Impianti di produzione				€ 1.727.223,560
6) Arredi ed attrezzature				€ 50.000,00
sommano				€ 5.798.841,06
detrazioni per regolarizzazione edilizio urbanistica e/o catastale			0,00%	€ 0,00
restano				€ 5.798.841,06
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
restano				€ 5.798.841,06
detrazioni per assenza di garanzia per vizi			7,50%	€ 434.913,08
restano				€ 5.363.927,98
valore del compendio per la piena proprietà¹				€ 5.400.000,00

¹ Valore approssimato

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del compendio mobiliare ed immobiliare (fabbricati, piazzale, serbatoi, impianti produttivi, arredi ed attrezzature) in oggetto con attività produttiva in regolare esercizio viene quindi determinato come segue:

Complesso mobiliare ed immobiliare a destinazione produttiva ed annessa area scoperta di esclusiva pertinenza siti in Comune di Imola, località San Prospero, via San Prospero n. 121	Valore di mercato del compendio sopra descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con attività produttiva in esercizio, sito in Comune di Imola, località San Prospero, via San Prospero, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Imola, Foglio 126, Particella 445, Sub. 4, sub. 5 e sub. 7	€ 5.400.000,00
--	--	-----------------------

CONSIDERAZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA

La valutazione di stima è stata svolta sinora con riferimento ai valori di mercato considerando l'attività produttiva della Società Committente in regolare esercizio, prescindendo quindi da qualsiasi considerazione riguardo ad eventuali e differenti modalità con cui il compendio oggetto di stima potrebbe essere messo in vendita.

A tal proposito, qualora la vendita dovesse essere informata al fine del più pronto realizzo possibile, considerando tuttavia l'attività produttiva ancora in regolare esercizio senza alcuna limitazione, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione la cui entità può attestarsi sino al 25%.

Qualora invece la vendita dovesse essere informata ad un regime liquidatorio (ad esempio nell'ambito di una procedura fallimentare), considerando l'attività produttiva non più in esercizio e, conseguentemente, i serbatoi di stoccaggio e gli impianti produttivi a valore di mero realizzo, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione la cui entità può attestarsi sino ad oltre il 30%.

Si osserva in ogni caso come tali valutazioni eccedano l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a scenari che non sono di competenza della presente consulenza.

ing. Bruno Piemontese

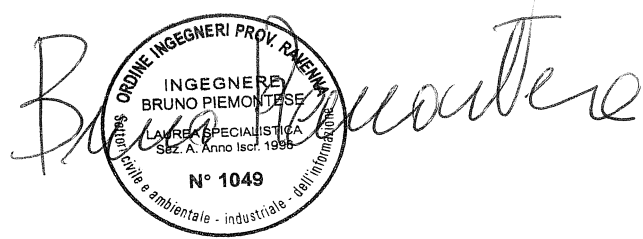
via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 23 aprile 2025

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Bruno Piemontese". Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE INGEGNERI PROV. RAVENNA" at the top, "INGEGNERE BRUNO PIEMONTESE" in the center, "LAUREA SPECIALISTICA Sez. A. Anno Iscr. 1998" below the name, and "N° 1049" at the bottom. The outer ring of the stamp lists the fields of engineering: "edilizia civile e ambientale - industriale - dell'informazione".

COMMITTENTE
“SUECOSANPROSPERO SpA”

36/37

Relazione di accertamento peritale di stima
– Compendio immobiliare a destinazione
produttiva e annessi uffici sita a Imola (BO),
località San Prospero, via S. Prospero n. 121

ALLEGATI

1. Visura camerale della società
2. Visura catastale per soggetto
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Atti di provenienza
7. Presentazione stabilimento Imola
8. Planimetria serbatoi e legenda con relativa numerazione
9. Stralci delle normativa edilizio – urbanistica di riferimento
10. Allegato C1 fornito dalla Società Committente e redatto dal Geom. Jody Facchini
11. Documentazione Pratica AUA
12. Documentazione ipocatastale
13. Tabelle dei valori di riferimento: valori O.M.I. 2024 – II semestre, allegato “C”
al D.P.R. 138/98
14. Fatture di acquisto impianti produttivi