Dott. Michelangelo Merini
Dottore Commercialista

MR1 S.r.l.

Bologna (Bo), Via degli Agresti 6 CAP 40123

Relazione di Stima Giurata

del Valore del Capitale Economico della Società

Premessa

Il sottoscritto Dott. Michelangelo Merini, nato a Bologna (BO) il 07 marzo 1988 e residente in Bologna (BO), Via De' Ruini n.3, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Bologna , è stato incaricato dalla società "SECI REAL ESTATE S.P.A. ", con sede in Bologna (BO), Via Degli Agresti n°6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00280630377, R.E.A. n. BO-65447, di valutare la società "MR1 S.R.L. " con sede in Bologna (BO), Via Degli Agresti n°6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03569691201, R.E.A. n. BO-529519 della quale possiede una quota pari al 50% del Capitale Sociale, con riferimento alla data del 30/09/2019.

In ottemperanza all'incarico conferitogli, previo esame dei documenti esibiti dai legali rappresentanti delle società, effettuati i dovuti riscontri, il sottoscritto ha proceduto alla rilevazione delle poste attive e passive componenti il patrimonio sociale, ed esprime qui i risultati cui è pervenuto, con la presente relazione di stima.

Oggetto e finalità dell'incarico

L'incarico ha per scopo la redazione della relazione di stima per la valutazione economica della società "MR1 S.r.l." ai fini di quantificare il prezzo di cessione del pacchetto azionario detenuto dalla società SECI REAL ESTATE S.p.a., che ha ricevuto una manifestazione di interesse per l'acquisto della quota di sua proprietà.

Il Capitale Sociale, sottoscritto e versato di Euro 20.000,00 alla data di riferimento risultava intestato come segue:

Soci	Valore Nominale	%
SECI REAL ESTATE SPA	10.000,00	50%
C HOLDING S.R.L.	10.000,00	50%

Il sottoscritto procede quindi alla predisposizione di una valutazione al 30 settembre 2019 del capitale economico di " MR1 S.r.l.".

L'Azienda oggetto da valutare

La società "MR1 S.r.l." è stata costituta il 26 Settembre 2016. La società ha per oggetto lo sviluppo di aree urbane, la realizzazione di costruzioni e ristrutturazioni di edifici di qualsiasi tipo e destinazione, nonché la compravendita, la permuta, la gestione e la locazione di beni immobili in genere. Le suddette operazioni potranno essere svolte su beni di proprietà o convenuti in futura proprietà e su beni di terzi. Rientrano nell'oggetto sociale l'assunzione di rappresentanze e l'acquisizione di know-how ed eventuali brevetti o diritti commerciali nel settore dei servizi e prodotti speciali per l'edilizia di cui la Società potrà anche curare la commercializzazione in Italia ed all'estero.

La società acquistò in data 06 Ottobre 2016 dall'asta fallimentare della società Moto Morini Spa un lotto di terreno sito in Casalecchio di Reno (BO) in via Porrettana 377 con sovrastante immobile ad uso industriale, costituito da diversi capannoni, adiacenti tra loro, destinati a laboratorio, magazzini ed uffici per una superfice commerciale complessiva di mq 8.580 e da una palazzina ufficio posta su due piani fuori terra ed un seminterrato di superfice commerciale complessiva di mq 514. Identificato catastalmente come segue:

Foglio 11, part. 475, Cat. D/1 rendita catastale 34.560,00,

Foglio 11, part. 1409 Area urbana,

Foglio 11, part. 1816 P.T. Area urbana 597.

Essendo l'area caratterizzata da una situazione di degrado, in quanto il complesso si trova da diversi anni in uno stato di abbandono, la società negli ultimi si è incentrata sul porre in essere tutte le attività necessarie al fine di valorizzare il compendio immobiliare.

L'area di proprietà della società è attualmente oggetto di un permesso di costruire ("PDC") convenzionato P.G.38593 del 30/11/2017, la convenzione prevede sia la demolizione e ricostruzione dell'immobile in disuso mediante realizzazione di un nuovo edificio destinato a ospitare quattro unità da adibire a negozi con superfice di vendita massima di mq 500 ciascuna e sia la cessione al Comune di un parcheggio di circa 2.700 mq.

Si evidenzia che in data 07 Novembre 2018 la società ha inoltre sottoscritto un preliminare di compravendita dell'area con la Società Lidl Italia Srl per l'alienazione del complesso.

I metodi di valutazione

La dottrina aziendalistica ha elaborato una serie di metodi per valutare le società commerciali (patrimoniale, reddituale, misto, empirico, finanziario, ecc.) nell'ambito dei quali si è soliti riferirsi per le relazioni di stima volte a determinare il capitale netto. Nel particolare il perito estimatore ha l'onere di individuare un metodo valido ed allo stesso modo prudente per la valutazione di un'attività imprenditoriale. In generale, la determinazione del capitale economico di un'azienda è strettamente connessa ai seguenti elementi:

- patrimonio aziendale vero e proprio;
- capacità prospettica di produrre flussi reddituali e finanziari.

Secondo la dottrina prevalente, le principali metodologie di valutazione sono in sintesi riconducibili a :

- metodi patrimoniali;
- metodi reddituali;
- metodi empirici;
- metodi finanziari.

Metodi patrimoniali

Per quanto riguarda i metodi patrimoniali, loro caratteristica peculiare è quella di fondarsi su di un principio di valutazione analitico dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Tali metodi hanno il merito di fare riferimento a grandezze oggettive e verificabili.

Solitamente, infatti, si assume quale valore di partenza il capitale netto contabile, desunto dalle scritture contabili alla data della valutazione, il successivo passo metodologico consiste nell'effettuare una revisione generale degli elementi attivi e passivi evidenziati nella situazione patrimoniale di partenza, allo scopo di verificare la correttezza sostanziale delle singole poste, vale a dire la loro rispondenza ai corretti principi contabili che presiedono alla redazione del bilancio di esercizio e delle situazioni infrannuali.

I valori di bilancio devono inoltre essere rettificati nella misura in cui differiscono dal valore corrente al momento della valutazione.

In sostanza i metodi patrimoniali esprimono il valore dell'azienda in funzione del valore del suo patrimonio, quantificandone il valore come valore di ricostruzione del patrimonio nella prospettiva del funzionamento aziendale. Il valore dell'azienda è quindi determinato sul saldo algebrico tra attività a passività e quindi su dati storici, ponendo in secondo piano la capacità futura di reddito o di flussi di cassa.

Metodi reddituali

Il metodo reddituale considera l'azienda come un complesso economico unitario, in prospettiva generatore di risultati economici. Esso si basa sull'assunto che il valore dell'azienda dipende dalla sua capacità di generare, in base alle attese, flussi reddituali.

Con i metodi reddituali il valore del capitale economico dell'azienda si determina attualizzando i redditi attesi, i parametri necessari sono i flussi attesi ed il tasso di attualizzazione.

Classicamente, in un'azienda in funzione si procede a normalizzare il reddito storico per poi spesso "riadattarlo" nel futuro.

Metodi empirici

I metodi empirici per determinare il valore di un'azienda prendono a riferimento i prezzi praticati dal mercato. Il principio fondamentale della metodologia consiste nel definire il valore dell'azienda come risultato di una stima effettuata considerando dati del mercato per società con caratteristiche analoghe a quella oggetto di valutazione.

Il metodo si basa sulla determinazione di multipli calcolati come rapporto tra valori borsistici, grandezze economiche, patrimoniali e finanziarie di un campione selezionato di società comparabili.

I multipli così definiti vengono quindi applicati alle corrispondenti grandezze della società oggetto di valutazione (fatturato, profitti, reddito operativo, margini ecc.), al fine di determinarne il valore.

Data la natura di tale metodologia, risulta fondamentale l'omogeneità e l'affinità del campione di riferimento con la società oggetto di valutazione.

Metodi finanziari

In base ai metodi basati sui flussi finanziari prodotti nel tempo dall'azienda, il valore della stessa di considera pari al valore attuale dei flussi di cassa che l'azienda sarà in grado di generare in futuro.

I parametri necessari sono la struttura temporale e la consistenza dei ritorni sul capitale che scaturiscono dall'investimento dell'impresa. Il tasso di attualizzazione utilizzabile è legato al rischio dell'investimento rispetto ad altre forme alternative di impiego di capitale.

Tra i diversi metodi di valutazione finanziaria (metodi analitici, metodi sinteci, metodi analitici con valore terminale) e tra i diversi approcci possibili, principale metodo di controllo è rappresentato dal Disconted Cash Flow analitico con determinazione del terminal value, secondo il modello Capital Asset Pricing Model, con approccio assets side.

Il metodo di valutazione prescelto

Il metodo prescelto dallo scrivente per la determinazione del valore economico del complesso aziendale, in considerazione della specificità della combinazione economica oggetto di valutazione, è il metodo patrimoniale.

La ragione della scelta di tale metodo rispetto agli altri sopra descritti deriva, oltre che dalle caratteristiche e dalla tipologia della società oggetto di stima, dal fatto che:

a) Il metodo prescelto è considerato nella prassi come un metodo valido per la stima di piccole e medie aziende e, pertanto, risulta adatto alla fattispecie in esame ove è presente esclusivamente un comparto patrimoniale (immobiliare);

b) La metodologia patrimoniale fa ampio ricorso ai criteri del costo che si fondono sull'ipotesi che un investitore razionale attribuisca ad un bene esistente un valore non superiore al suo costo di sostituzione (o di riproduzione);

c) Il procedimento in questione, infine, offre, sul piano pratico, una più diretta dimostrabilità ed analiticità della stima, che appare quindi più consona alla funzione cui è destinata la presente relazione, e consente di evitare una valutazione basata su un "valore unico", come sarebbe quello derivante dalla attuazione dei flussi (metodi reddituali o finanziari puri).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione contabile e informativa:

- Bilancio dell'esercizio 2016;
- Dichiarazione dei redditi UnicoSC2017 e relativo modello Irap;
- Bilancio dell'esercizio 2017;
- Dichiarazione dei redditi UnicoSC2018 e relativo modello Irap;
- Bilancio dell'esercizio 2018;
- Modello Irap2019;
- Situazione contabile aggiornata alla data del 30.09.2019;
- Registri Iva acquisti e vendite relativi all'esercizio 2019;
- Dichiarazione Iva2019 relativa all'esercizio 2018;
- perizie di stima del complesso immobiliare ad uso industriale fornite dal perito indipendente ;
- Contratto Preliminare di compravendita stipulato tra la società MR1 Srl e i Sig.ri Baldi Yuri e Baldi Roberto;
- Estratto conto annuale Unicredit;
- Fattura emessa relativa alla caparra ricevuta dai Sig.ri Baldi Yuri e Baldi Roberto;
- Contratto Preliminare di compravendita area stipulato tra la società MR1 Srl e Società Lidl Italia Srl;

Si riportano nella tabella sottostante i criteri di valutazione applicati nell'esame delle poste di bilancio:

Elemento	**Criteri di valutazione**
Liquidità	Valore nominale
Crediti	Valore di presunto realizzo, avendo cura di attualizzare i crediti a lunga scadenza
Titoli non immobilizzati	Valore di mercato (applicando la quotazione del giorno quando possibile)
Titoli immobilizzati: partecipazioni	Criterio del patrimonio netto
Titoli immobilizzati: a reddito fisso	Al costo, salvo quando il mercato abbia evidenziato forti variazioni del corso o dei tassi di interesse.
Rimanenze di magazzino	Valore di presunto realizzato, calcolato come differenza fra il valore corrente e gli oneri commerciali
Beni strumentali	Valore di mercato, di sostituzione o di riproduzione
Passività	Valore di presunta estinzione
Fondi rischi e oneri	Devono esprimere una stima attendibile dell'evento per cui sono stati costituiti

Identificazione delle attività e delle passività oggetto di valutazione e le procedure di verifica contabile

Si illustrano nel presente paragrafo le procedure adottate dal sottoscritto perito per l'identificazione e la descrizione delle attività e delle passività oggetto di valutazione nonché il controllo contabile dei relativi valori.

Disponibilità liquide

Esposte in bilancio per euro 23.663,07 comprendono il saldo dei depositi bancari e del denaro in cassa, una volta proceduto a verificare l'esistenza e la correttezza del dato non si ritiene necessario provvedere a rettificare il valore. Pertanto si conferma il valore pari ad **euro 23.663,07.**

Ratei e Risconti attivi

Vista la scarsa significatività della posta lo scrivente assume il valore contabile della voce in **euro 71,63**.

Finanziamento Seci Real Estate

La posta si riferisce al finanziamento concesso dal socio, una volta provveduto ad effettuare le dovute verifiche si assume il valore contabile pari ad **euro 913.750,00.**

Finanziamento C-Holding

La posta si riferisce al finanziamento concesso dal socio, una volta provveduto ad effettuare le dovute verifiche si assume il valore contabile pari ad **euro 897.500,00.**

Clienti c/anticipi

La passività è stata generata a seguito dell'operazione di incasso della caparra confirmatoria ed acconto derivante dal contratto preliminare di compravendita tra la società MR Srl e Balsi yuri e Balsi Roberto, pertanto si conferma il valore contabile pari ad **euro 30.000,00.** In merito a tale posta il sottoscritto ha provveduto a farsi rilasciare dalla società tutta la relativa documentazione a supporto. La passività nasce a seguito della sottoscrizione in data 13 Febbraio 2019 di un contratto di compravendita per la cessione ai Sig.ri Balsi Yuri e Balsi Roberto di un lotto di circa mq 3.800. Il sottoscritto rileva che il perito indipendente nella valutazione del complesso aziendale ha tenuto in considerazione tale operazione.

Fornitori terzi italia

In merito a tale posta, una volta provveduto ad effettuare le dovute verifiche dei registri iva acquisti si conferma il valore esposto nella situazione contabile pari ad **euro 2.720,84.**

Ratei e Risconti passivi

Vista la scarsa significatività della posta lo scrivente assume il valore contabile della voce in **euro 50,38**.

Ciò detto, gli elementi patrimoniali attivi e passivi costituenti l'azienda in valutazione alla data di riferimento del 30/09/2019 sono riportati ai loro valori contabili, riespressi esponendoli in colonna di raffronto relativi ai valori correnti come segue.

Prospetto A) con rimanenze valorizzate al valore di mercato:

	VALORI CONTABILI SOCIETA'	VALORI CORRENTI RETTIFICATI
ATTIVO		
Costi d'impianto e di ampliamento	840,23	840,23
Rimanenze	1.466.968,00	1.326.000,00

Clienti	6.600,00	6.600,00
Crediti v/altri	35,14	35,14
Cassa	17,37	17,37
Erario c/iva	332.570,00	332.570,00
Erario c/ires	41.281,30	41.281,30
Erario c/irap	7.640,00	7.640,00
Conto corrente Unicredit	23.645,70	23.645,70
Ratei e Risconti attivi	71,63	71,63
TOTALE ATTIVO	1.879.669,37	1.738.701,37

PASSIVO

Fornitori terzi italia	2.720,84	2.720,84
Clienti c/anticipi	30.000,00	30.000,00
Finanziamento C-Holding	897.500,00	897.500,00
Finanziamento Seci Real Estate	913.750,00	913.750,00
Ratei e Risconti Passivi	50,38	50,38
TOTALE PASSIVO	1.844.021,22	1.844.021,22
PATRIMONIO NETTO	35.398,15	-105.319,85

Prospetto B) con rimanenze valorizzate al valore di investimento:

	VALORI CONTABILI SOCIETA'	VALORI CORRENTI RETTIFICATI
ATTIVO		
Costi d'impianto e di ampliamento	840,23	840,23
Rimanenze	1.466.968,00	1.786.000,00
Clienti	6.600,00	6.600,00
Crediti v/altri	35,14	35,14
Cassa	17,37	17,37
Erario c/iva	332.570,00	332.570,00
Erario c/ires	41.281,30	41.281,30
Erario c/irap	7.640,00	7.640,00
Conto corrente Unicredit	23.645,70	23.645,70
Ratei e Risconti attivi	71,63	71,63
TOTALE ATTIVO	1.879.669,37	2.198.701,37
PASSIVO		
Fornitori terzi italia	2.720,84	2.720,84
Clienti c/anticipi	30.000,00	30.000,00
Finanziamento C-Holding	897.500,00	897.500,00
Finanziamento Seci Real Estate	913.750,00	913.750,00
Ratei e Risconti Passivi	50,38	50,38
TOTALE PASSIVO	1.844.021,22	1.844.021,22

PATRIMONIO NETTO	35.398,15	354.680,15

In merito alla valutazione delle singole poste contabili dell'attivo e del passivo, con la sola esclusione della voce Rimanenze, il sottoscritto stimatore ritiene che i valori contabili delle stesse forniti dalla società al 30.09.2019 risultano sicuramente adeguati ai valori correnti e pertanto vengono assunti integralmente così come esposti.

Ai fini della valutazione del complesso immobiliare ad uso industriale lo scrivente ha provveduto a sostituire il valore contabile con i valori peritali formulati dal perito indipendente. Nel caso di specie considerato che:

- non si dispone di alcuna informazione in merito all'intenzione e/o la necessità da parte della società acquirente di alienare il complesso immobiliare nel breve periodo;
- risulta ancora valido il contratto preliminare di compravendita area tra la società MR1 Srl e la Società Lidl Italia Srl sottoscritto in data 07 Novembre 2018.

Conclusioni

Il sottoscritto in esecuzione del mandato conferitogli può affermare che la valutazione del capitale economico della società MR1 Srl oggetto di valutazione al 30/09/2019 debba essere quantificato tenendo in considerazione che la società adempia al contratto in essere con la società Lidl Italia Srl. Il sottoscritto, una volta esaminato il business plann relativo alla realizzazione del centro commerciale, ritiene quindi opportuno considerare al fine della determinazione del valore economico della società MR1 Srl:

- assumere per le rimanenze il valore di investimento, rilasciato dal perito indipendente, pari ad euro 1.786.000,00,

- abbattere il valore delle rimanenze con le imposte quantificate in euro 276.081,10, che la società dovrà scontare una volta ultimata la commessa e quindi perfezionata la relativa vendita. Tale importo è stato determinato applicando il tax rate pari al 27,9 %, attualmente in vigore, alla differenza del ricavo e dei costi preventivati necessari alla ultimazione dei lavori.

Preso atto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il patrimonio netto corrente della società possa essere quantificato quindi in **euro 78.599,05 (settantottomilacinquecentonovantanove euro, 05).**

Pertanto il valore della partecipazione, pari al 50 % del capitale sociale, detenuta dalla Seci Real Estate deve essere quantificato aggiungendo al valore economico di sua competenza pari ad euro 39.299,53 il valore del suo finanziamento in essere pari ad 913.750,00, giungendo quindi ad un valore complessivo pari ad **euro 953.049,53 (novecentocinquantatremilaquarantanove euro,53),** che si arrotonda ad **euro 950.000,00 (novecentocinquantamila euro,00)**

Bologna, 27 Novembre 2019

ALLEGATI:

1. Bilancio dell'esercizio 2016;
2. Bilancio dell'esercizio 2017;
3. Bilancio dell'esercizio 2018;
4. Situazione contabile aggiornata alla data del 30.09.2019;
5. Registri Iva acquisti e vendite relativi all'esercizio 2019;
6. perizie di stima del complesso immobiliare ad uso industriale fornite dal perito indipendente ;
7. Contratto Preliminare di compravendita stipulato tra la società MR1 Srl e i Sig.ri Baldi Yuri e Baldi Roberto;
8. Contratto Preliminare di compravendita area stipulato tra la società MR1 Srl e Società Lidl Italia Srl;

ALLEGATO #1

MR1 S.r.l.

Sede in Bologna - Capitale Sociale € 20.000,00

Tribunale di Bologna - REA n° 529519

Codice Fiscale 03569691201

BILANCIO AL 31/12/2016

* * * * *

A T T I V O		**31/12/2016**
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI		
ANCORA DOVUTI	€	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) **Immobilizzazioni Immateriali**	€	0
Costi di impianto ed ampliamento	€	2.100
Ammortamento	"	(420)
	€	1.680
II) **Immobilzzazoni Materiali**	"	0
III) **Immobilizzazioni Finanziarie**	"	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€	1.680
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) **Rimanenze**	€	1.275.000
II) **Crediti**		
1) Verso clienti	€	0
4) Verso controllanti	"	0
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controlla	"	0
5 bis) Crediti tributari	"	1.090

5-quater)	Verso altri	"	410.900
	Totale	€	411.990
III)	**Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**	€	0
IV)	**Disponibilità liquide**		
1)	Depositi bancari e postali	€	41.137
2)	Assegni	"	0
3)	Denaro e valori in cassa	"	125
	Totale	€	41.262
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€	1.728.252

D) RATEI E RISCONTI

1)	Ratei attivi	€	0
2)	Risconti attivi	"	0
	TOTALE RATEI E RISCONTI	€	0
	TOTALE ATTIVO	**€**	**1.729.932**

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

I)	Capitale Sociale	€	20.000
II)	Riserva da sovrapprezzo azioni	"	0
III)	Riserva di rivalutazione	"	0
IV)	Riserva legale	"	0
V)	Riserve statutarie	"	0
VI)	Altre riserve, distintamente indicate	"	0
VII)	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari atte	"	0
VIII)	Utili (perdite) portati a nuovo	"	0

X)	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	"	
IX)	Utile (perdita) dell'esercizio	"	135.180
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	€	155.180
B)	**FONDI PER RISCHI ED ONERI**	€	0
C)	**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**	€	0
D)	**DEBITI**		
3)	debiti verso soci per finanziamenti	€	690.000
4)	debiti verso banche	"	0
5)	debiti verso altri finanziatori	"	0
6)	acconti	"	0
7)	debiti verso fornitori	"	823.268
11)	debiti verso controllanti	"	0
11-bis)	debiti verso imprese sottoposte al controllo delle co	"	0
12)	debiti tributari	"	61.476
14)	altri debiti	"	0
	Totale debiti	€	1.574.744
E)	**RATEI E RISCONTI**		
1)	Ratei passivi	€	8
2)	Risconti passivi	"	0
		€	8
	TOTALE PASSIVO E NETTO	€	**1.729.932**
CONTI D'ORDINE		€	**0**

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	0
2)	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	"	
3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	"	1.275.000
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	"	
5)	Altri ricavi e proventi	"	200.000
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€	1.475.000

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€	1.275.000
7)	Per servizi	"	3.326
8)	Per godimento di beni di terzi	"	0
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	"	420
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	"	0
	d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolant	"	0
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, c	"	0
12)	accantonamenti per rischi	"	0
13)	altri accantonamenti	"	0
14)	Oneri diversi di gestione	"	362
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	€	1.279.108
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**€**	**195.892**

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari

d) Proventi diversi dai precedenti		
- altri	€	0
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
d) altri	"	0
Totale proventi e oneri finanziari	€	0
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	195.892
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) Imposte correnti	"	60.712
b) Imposte differite (anticipate)	"	0
Totale imposte	€	60.712
23) UTILE DELL'ESERCIZIO	**€**	**135.180**

Informazioni richieste dall'art. 2427, numero 9) e 16)

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

Si precisa che per la Società non è presente l'Organo di controllo.

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti a favore dell'organo amministrativo.

Importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultati dallo Stato Patrimoniale

Si precisa che la Società non ha assunto impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Informazioni richieste dall'art. 2428, numero 3) e 4), ai fini dell'esonero della redazione della relazione sulla gestione.

La società non detiene e non ha né acquistato nel corso dell0esercizio azioni proprie ovvero azioni della controllante.

ALLEGATO #2

MR 1 S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	BOLOGNA
Codice Fiscale	03569691201
Numero Rea	BOLOGNA 529519
P.I.	03569691201
Capitale Sociale Euro	20.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	GRUPPO INDUSTRIALE MACCAFERRI
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale micro

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.260	1.680
II - Immobilizzazioni materiali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	1.260	1.680
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	1.388.478	1.275.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.588	411.990
Totale crediti	61.588	411.990
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	1.831.781	41.262
Totale attivo circolante (C)	3.281.847	1.728.252
D) Ratei e risconti	0	0
Totale attivo	3.283.107	1.729.932
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	20.000	20.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	135.180	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(33.743)	135.180
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	121.437	155.180
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.161.661	1.574.744
Totale debiti	3.161.661	1.574.744
E) Ratei e risconti	9	8
Totale passivo	3.283.107	1.729.932

Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro

Informazioni in calce allo Stato Patrimoniale

PREMESSA

La società, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 2435 - ter, ha predisposto il bilancio secondo le modalità previste per le 'micro imprese' e non sono stati redatti il rendiconto finanziario, la nota integrativa e la relazione sulla gestione.

Informazioni richieste dall'art. 2427, numero 9) e 16)

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto.

Si precisa che per la Società non è presente l'Organo di controllo.

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti a favore dell'organo amministrativo.

Importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultati dallo Stato Patrimoniale.

Si precisa che la Società non ha assunto impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Informazioni richieste dall'art. 2428, numero 3) e 4), ai fini dell'esonero della redazione della relazione sulla gestione.

La società non detiene e non ha né acquistato né alienato nel corso dell'esercizio azioni proprie ovvero azioni della controllante.

Conto economico micro

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	113.478	1.275.000
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	113.478	1.275.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	0	200.000
Totale altri ricavi e proventi	0	200.000
Totale valore della produzione	113.478	1.475.000
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	1.275.000
7) per servizi	119.371	3.326
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	420	420
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	420	420
Totale ammortamenti e svalutazioni	420	420
14) oneri diversi di gestione	27.430	362
Totale costi della produzione	147.221	1.279.108
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(33.743)	195.892
C) Proventi e oneri finanziari		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	0	0
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(33.743)	195.892
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	61.476
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	764
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	60.712
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(33.743)	135.180

Bilancio micro altre informazioni

Destinazione del risultato di esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 - septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio pari ad una perdita di € 33.743 come segue:

A perdite a Nuovo € 33.743

L'Organo Amministrativo

ROSSETTI ENRICO

MONTAGNINI GIULIANO

PENNESI PIERO

DONATI STEFANO

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Allegato #3

MR 1 S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	BOLOGNA
Codice Fiscale	03569691201
Numero Rea	BOLOGNA 529519
P.I.	03569691201
Capitale Sociale Euro	20.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	GRUPPO INDUSTRIALE MACCAFERRI
Paese della capogruppo	ITALIA

Conto economico micro

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	78.490	113.478
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	78.490	113.478
Totale valore della produzione	78.490	113.478
B) Costi della produzione		
7) per servizi	91.085	119.371
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	420	420
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	420	420
Totale ammortamenti e svalutazioni	420	420
14) oneri diversi di gestione	26.134	27.430
Totale costi della produzione	117.639	147.221
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(39.149)	(33.743)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	21.542	0
Totale interessi e altri oneri finanziari	21.542	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(21.542)	0
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(60.691)	(33.743)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(60.691)	(33.743)

Bilancio micro, altre informazioni

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

L'Organo Amministrativo

ROSSETTI ENRICO
MONTAGNINI GIULIANO
PENNESI PIERO
DONATI STEFANO

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Allegato # 4

MR1 S.R.L.

(CN.BV01) Bilancio di Verifica

22/11/2019
11:12

esercizio:2019

da data: 01/01/2019 P/Nota Aggiuntiva da data: 30/09/2019
a data: 30/09/2019 a data: 30/09/2019 divisa contabile: EUR

conto	descrizione	bilancio di apertura dare	bilancio di apertura avere	valori del periodo dare	valori del periodo avere	saldo
105000	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	840,23	,00	,00	,00	840,23
105100	COSTI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	840,23	,00	,00	,00	840,23
105101	COSTI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	840,23	,00	,00	,00	840,23
120000	ATTIVO CIRCOLANTE: RIMANENZE	1.466.968,00	,00	,00	,00	1.466.968,00
120200	RIMANENZE DI PROD.IN CORSO DI LAVOR.E SEMILAV.	1.466.968,00	,00	,00	,00	1.466.968,00
120202	RIMANENZE DI PROD. IN CORSO DI LAVOR.	1.466.968,00	,00	,00	,00	1.466.968,00
130000	ATTIVO CIRCOLANTE: CREDITI	350.150,96	,00	78.950,26	89.904,08	339.205,14
130100	CREDITI V/CLIENTI ITALIA	,00	,00	36.600,00	30.000,00	6.600,00
130102	CLIENTI ITALIA	,00	,00	36.600,00	30.000,00	6.600,00
130500	CREDITI V/ALTRI	,14	,00	30.755,00	30.720,00	35,14
130502	CREDITI C/ERARIO RITENUTE	,14	,00	,00	,00	,14
130505	CREDITI TRIBUTARI	,00	,00	35,00	,00	35,00
130520	CREDITI DIVERSI	,00	,00	30.720,00	30.720,00	,00
131000	IVA C/ERARIO	350.150,82	,00	11.603,26	29.184,08	332.570,00
131002	IVA C/ACQUISTI	,00	,00	2.501,54	2.501,54	,00
131004	IVA C/VENDITE	,00	,00	6.600,00	6.600,00	,00
131090	IVA C/ERARIO	350.150,82	,00	2.501,72	20.082,54	332.570,00
135000	ATT. CIRC.: ATTIVITA` FINAN.	,00	913.750,00	,00	,00	- 913.750,00
135300	FINANZIAMENTI V/CONTROLLANTE	,00	913.750,00	,00	,00	- 913.750,00
135304	SECI REAL ESTATE C/FINANZIAMENTO	,00	913.750,00	,00	,00	- 913.750,00
140000	ATTIVO CIRCOLANTE: DISPONIB. LIQUIDE	17.108,49	,00	60.720,00	54.165,42	23.663,07
140100	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	16.999,62	,00	60.720,00	54.073,92	23.645,70
140116	UNICREDIT S.P.A.	16.999,62	,00	60.720,00	54.073,92	23.645,70
140300	DENARO E VALORI IN CASSA	108,87	,00	,00	91,50	17,37
140302	CASSA CONTANTI	108,87	,00	,00	91,50	17,37
150000	RATEI E RISCONTI ATTIVI	70,01	,00	,00	,00	70,01
			pn aggiuntiva:	1,62	,00	1,62
			totali:	1,62	,00	71,63
150100	RATEI ATTIVI	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	1,62	,00	1,62
			totali:	1,62	,00	1,62
150102.1	RATEI ATTIVI FINANZIARI (TESORERIA)	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	1,62	,00	1,62
			totali:	1,62	,00	1,62
150200	RISCONTI ATTIVI	70,01	,00	,00	,00	70,01

(CN.BV01) Bilancio di Verifica

esercizio:2019

da data: 01/01/2019 P/Nota Aggiuntiva da data: 30/09/2019
a data: 30/09/2019 a data: 30/09/2019

divisa contabile: EUR

conto	descrizione	bilancio di apertura dare	bilancio di apertura avere	valori del periodo dare	valori del periodo avere	saldo
150202	RISCONTI ATTIVI	70,01	,00	,00	,00	70,01
201000	**CAPITALE**	,00	20.000,00	,00	,00	- 20.000,00
201100	**CAPITALE SOCIALE**	,00	20.000,00	,00	,00	- 20.000,00
201102	CAPITALE SOCIALE	,00	20.000,00	,00	,00	- 20.000,00
210000	**UTILI/PERDITE A NUOVO**	94.434,29	135.180,19	60.691,43	60.691,43	- 40.745,90
210100	**UTILI PORTATI A NUOVO**	,00	135.180,19	,00	,00	- 135.180,19
210101	UTILI A NUOVO	,00	135.180,19	,00	,00	- 135.180,19
210200	**PERDITE PORTATE A NUOVO**	94.434,29	,00	60.691,43	60.691,43	94.434,29
210202	PERDITE ESERC. PRECEDENTI	94.434,29	,00	60.691,43	60.691,43	94.434,29
215000	**UTILE/PERDITA DELL`ESERCIZIO**	,00	,00	60.691,43	60.691,43	,00
215200	**PERDITA DELL'ESERCIZIO**	,00	,00	60.691,43	60.691,43	,00
215202	PERDITA DELL'ESERCIZIO	,00	,00	60.691,43	60.691,43	,00
315000	**DEBITI**	48.921,30	909.554,60	24.614,73	45.530,97	- 881.549,54
315380	**SOCI C/APPORTI**	,00	897.750,00	,00	,00	- 897.750,00
315381.9	C-HOLDING C/FINANZIAMENTO	,00	897.750,00	,00	,00	- 897.750,00
315400	**ACCONTI (DA CLIENTI)**	,00	,00	,00	30.000,00	- 30.000,00
315402	CLIENTI C/ANTICIPI	,00	,00	,00	30.000,00	- 30.000,00
315450	**DEBITI V/FORNITORI ITALIA**	,00	11.758,49	23.587,08	14.549,43	- 2.720,84
315452	DEBITI V/FORNITORI ITALIA	,00	8.718,79	20.547,38	14.549,43	- 2.720,84
315454	DEBITI V/FORNIT. FATT DA RICEVERE	,00	3.039,70	3.039,70	,00	,00
315800	**DEBITI TRIBUTARI**	48.921,30	46,11	1.027,65	981,54	48.921,30
315803	ERARIO C/ IRES	41.281,30	,00	,00	,00	41.281,30
315805	ERARIO C/ IRAP	7.640,00	,00	,00	,00	7.640,00
315808	ERARIO C/RITENUTE LAV.AUTONOMO	,00	46,11	1.027,65	981,54	,00
320000	**RATEI E RISCONTI PASSIVI**	,00	8,49	,00	,00	- 8,49
			pn aggiuntiva:	,00	41,89	- 41,89
			totali:	,00	41,89	- 50,38
320100	**RATEI PASSIVI**	,00	8,49	,00	,00	- 8,49
			pn aggiuntiva:	,00	41,89	- 41,89
			totali:	,00	41,89	- 50,38
320102	RATEI PASSIVI	,00	8,49	,00	,00	- 8,49
320102.1	RATEI PASSIVI FINANZIARI (TESORERIA)	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	,00	41,89	- 41,89
			totali:	,00	41,89	- 41,89
360000	**DEBITI C/TRANSITORI**	,00	,00	113.670,34	113.670,34	,00
360100	**DEBITI C/TRANSITORI**	,00	,00	113.670,34	113.670,34	,00
360101	F24 C/TRANSITORIO	,00	,00	475,98	475,98	,00
360103	PAGAMENTI DA DESTINARE C/ TRANSITORIO	,00	,00	3.371,12	3.371,12	,00
360106	PAGAMENTO AUTOMATICO PITECO C/TRANSITORIO	,00	,00	16.573,20	16.573,20	,00

(CN.BV01) Bilancio di Verifica

esercizio:2019

da data: 01/01/2019 P/Nota Aggiuntiva da data: 30/09/2019
a data: 30/09/2019 a data: 30/09/2019 divisa contabile: EUR

conto	descrizione	bilancio di apertura		valori del periodo		
		dare	avere	dare	avere	saldo
360107	PAGAMENTO MANUALE PITECO C/TRANSITORIO	,00	,00	3.250,04	3.250,04	,00
360108	INCASSI CLIENTI PITECO C/TRANSITORIO	,00	,00	90.000,00	90.000,00	,00
	Totale PATRIMONIALE:	1.978.493,28	1.978.493,28	399.346,19	424.653,67	- 25.307,48
	totale primanota aggiuntiva:			1,62	41,89	- 40,27
					PERDITA:	25.347,75
CONTI D'ORDINE						
930000	CONTI RIEPILOGATIVI STATO PATR.	1.978.493,28	1.978.493,28	,00	,00	,00
930100	CONTI RIEPILOGATIVI STATO PATR.	1.978.493,28	1.978.493,28	,00	,00	,00
930102	STATO PATRIMONIALE INIZIALE	1.978.493,28	1.978.493,28	,00	,00	,00

(CN.BV01) Bilancio di Verifica

esercizio:2019

da data: 01/01/2019 P/Nota Aggiuntiva da data: 30/09/2019
a data: 30/09/2019 a data: 30/09/2019 divisa contabile: EUR

conto	descrizione	bilancio di apertura dare	bilancio di apertura avere	valori del periodo dare	valori del periodo avere	saldo
645000	ALTRI RICAVI E PROVENTI	,00	,00	,00	35,18	- 35,18
645100	ALTRI RICAVI E PROVENTI	,00	,00	,00	35,18	- 35,18
645122	ABBUONI E ARROT.ATTIVI	,00	,00	,00	,18	- ,18
645128	SOPRAVVENIENZE ATTIVE - ALTRI RICAVI	,00	,00	,00	35,00	- 35,00
660000	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	,00	1,62	- 1,62
			totali:	,00	1,62	- 1,62
660400	PROVENTI FINANZ. DIVERSI	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	,00	1,62	- 1,62
			totali:	,00	1,62	- 1,62
660402	INTERESSI ATTIVI SU C/C	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	,00	1,62	- 1,62
			totali:	,00	1,62	- 1,62
830000	COSTI PER SERVIZI	,00	,00	11.896,67	,00	11.896,67
830100	COSTI SERVIZI INDUST. E TECNICI	,00	,00	6.493,00	,00	6.493,00
830102	LAVORI E NOLI A CALDO TERZI	,00	,00	1.200,00	,00	1.200,00
830109	PRESTAZIONI DI TERZI	,00	,00	5.151,00	,00	5.151,00
830136	RICHIESTA/RILASCIO PERMESSI	,00	,00	142,00	,00	142,00
830400	COSTI SERVIZI AMMINISTRATIVI	,00	,00	5.403,67	,00	5.403,67
830404	SPESE POSTALI	,00	,00	1,50	,00	1,50
830416	SPESE NOTARILI E LEGALI	,00	,00	2.784,89	,00	2.784,89
830418	SERVIZI VARI AMMINISTRATIVI	,00	,00	127,70	,00	127,70
830422	SERVIZI BANCARI	,00	,00	403,58	,00	403,58
830424	ONERI FIDEJUSSORI	,00	,00	2.086,00	,00	2.086,00
870000	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	,00	,00	13.445,99	,00	13.445,99
870100	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	,00	,00	13.445,99	,00	13.445,99
870104	IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	,00	,00	894,99	,00	894,99
870105	IMPOSTE E TASSE INDEDUCIBILI	,00	,00	12.501,00	,00	12.501,00
870146	CERTIFICATI BOLLI BOLLATI	,00	,00	50,00	,00	50,00
875000	INTERESSI PASSIVI E ONERI FINANZIARI	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	41,89	,00	41,89
			totali:	41,89	,00	41,89
875400	INT.PASS.E ON.FINANZIARI V/BANCHE	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	41,89	,00	41,89
			totali:	41,89	,00	41,89
875402	INTERESSI PASSIVI SU C/C	,00	,00	,00	,00	,00
			pn aggiuntiva:	41,89	,00	41,89
			totali:	41,89	,00	41,89
	Totale ECONOMICO:	,00	,00	25.342,66	35,18	25.307,48
	totale primanota aggiuntiva:			41,89	1,62	40,27
					PERDITA:	25.347,75

MR1 S.R.L.

22/11/2019
11:12

Bilancio di Verifica - situazione Fornitori

esercizio: 2019

da data: 01/01/2019
a data: 30/09/2019

P/Nota Aggiuntiva da data: 30/09/2019
a data: 30/09/2019

divisa contabile: EUR

categoria	ragione sociale	bilancio di apertura dare	bilancio di apertura avere	valori del periodo dare	valori del periodo avere	saldo
Categoria contabile : F - Fornitori Italia Conto Riepilogativo : 315452						
F LAPATR	LA PATRIA S.R.L.	,00	3.733,20	8.760,57	6.284,21	- 1.256,84
F SAPASP	S.A.P.A.B.A. S.p.A.	,00	,00	,00	1.464,00	- 1.464,00
	Totale Fornitori Italia Totale positivo: ,00 Totale negativo: - 2.720,84	,00	3.733,20	8.760,57	7.748,21	- 2.720,84
	Totale Generale Fornitori:	,00	3.733,20	8.760,57	7.748,21	- 2.720,84

ALLEGATO #5

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Gennaio 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
Credito IVA ex D.Lgs.n.241 : 350.151,00									
31/01/19	1	01/01/19	3109 AA0019000001	RICEV.FATT.FORNITORE	LA PATRIA S.R.L. P.IVA: 07764040965	1.020,00	A022	22,00	224,40
						totale documento			1.244,40

	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Totali per causale IVA:	Acquisti Imponibili 22%	1.020,00	A022	22,00	224,40	1.244,40
	Totali:	1.020,00			224,40	1.244,40

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Febbraio 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
28/02/19	2	15/02/19	194 AA0019000002	RICEV.FATT.FORNITORE	S.A.P.A.B.A. S.p.A. P.IVA: 00283460376	1.200,00	A022	22,00	264,00
						totale documento			1.464,00

Totali per causale IVA:	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
	Acquisti imponibili 22%	1.200,00	A022	22,00	264,00	1.464,00
	Totali:	1.200,00			264,00	1.464,00

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Marzo 2019 esercizio: 2019 *Pag. 13*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
28/03/19	3	01/03/19	15544 AA0019000003	RICEV.FATT.FORNITORE	LA PATRIA S.R.L.	1.020,00	A022	22,00	224,40
					P.IVA: 07764040965	totale documento			1.244,40
28/03/19	4	18/03/19	272 AA0019000004	RICEV.FATT.FORNITORE	MERONE RITA notaio	862,19	A022	22,00	189,68
28/03/19	4	18/03/19	272 AA0019000004	RICEV.FATT.FORNITORE	MERONE RITA notaio	78,10	AEC15	0,00	0,00
					P.IVA: 03405240379	totale documento			1.129,97

	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Totali per causale IVA:	Acquisti imponibili 22%	1.882,19	A022	22,00	414,08	2.296,27
	Acq.Esclusi art 15	78,10	AEC15	0,00	0,00	78,10
	Totali:	1.960,29			414,08	2.374,37

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Aprile 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
23/04/19	5	15/04/19	381 AA0019000005	RICEV.FATT.FORNITORE	MERONE RITA notaio	1.245,50	A022	22,00	274,01
23/04/19	5	15/04/19	381 AA0019000005	RICEV.FATT.FORNITORE	MERONE RITA notaio	599,10	AEC15	0,00	0,00
					P.IVA: 03405240379	totale documento			2.118,61

Totali per causale IVA:

Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Acquisti imponibili 22%	1.245,50	A022	22,00	274,01	1.519,51
Acq.Esclusi art 15	599,10	AEC15	0,00	0,00	599,10
Totali:	1.844,60			274,01	2.118,61

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Maggio 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Maggio SENZA REGISTRAZIONI								

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Giugno 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
28/06/19	6	01/05/19	28315 AA0019000006	RICEV.FATT.FORNITORE	LA PATRIA S.R.L. P.IVA: 07764040965	1.050,60	A022	22,00	231,13
						totale documento			1.281,73

Totali per causale IVA:	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
	Acquisti imponibili 22%	1.050,60	A022	22,00	231,13	1.281,73
	Totali:	1.050,60			231,13	1.281,73

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Luglio 2019 esercizio: 2019 *Pag. 17*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
10/07/19	7	01/07/19	39548 AA0019000007	RICEV.FATT.FORNITORE	LA PATRIA S.R.L.	1.030,20	A022	22,00	226,64
					P.IVA: 07764040965	totale documento			1.256,84
30/07/19	8	19/07/19	154 AA0019000008	RICEV.FATT.FORNITORE	ABRUZZESE EMILIO	1.872,00	A022	22,00	411,84
					P.IVA: 03279110377	totale documento			2.283,84
30/07/19	9	19/07/19	153 AA0019000009	RICEV.FATT.FORNITORE	ABRUZZESE EMILIO	1.040,00	A022	22,00	228,80
					P.IVA: 03279110377	totale documento			1.268,80

	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Totali per causale IVA:	Acquisti Imponibili 22%	3.942,20	A022	22,00	867,28	4.809,48
	Totali:	3.942,20			867,28	4.809,48

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Agosto SENZA REGISTRAZIONI									

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Settembre 2019 esercizio: 2019 *Pag. 19*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
30/09/19	10	01/09/19	50600 AA0019000010	RICEV.FATT.FORNITORE	LA PATRIA S.R.L. P.IVA: 07764040965	1.030,20	A022	22,00	226,64
						totale documento			1.256,84

	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Totali per causale IVA:	Acquisti imponibili 22%	1.030,20	A022	22,00	226,64	1.256,84
	Totali:	1.030,20			226,64	1.256,84

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti cod. ditta: 0075

periodo: Ottobre 2019 esercizio: 2019 *Pag. 20*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
21/10/19	11	16/10/19	297 AA0019000011	RICEV.FATT.FORNITORE	ABRUZZESE EMILIO P.IVA: 03279110377	780,00	A022	22,00	171,60
						totale documento			951,60
21/10/19	12	14/10/19	15 AA0019000012	RICEV.FATT.FORNITORE	SICARCHITETTURE S.R.L. P.IVA: 03249891205	10.400,00	A022	22,00	2.288,00
						totale documento			12.688,00

	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Totali per causale IVA:	Acquisti imponibili 22%	11.180,00	A022	22,00	2.459,60	13.639,60
	Totali:	11.180,00			2.459,60	13.639,60

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Acquisti

cod. ditta: 0075

periodo: Novembre 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
15/11/19	13	01/11/19	65444 AA0019000013	RICEV.FATT.FORNITORE	LA PATRIA S.R.L. P.IVA: 07764040965	1.030,20	A022	22,00	226,64
						totale documento			1.256,84

	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
Totali per causale IVA:	Acquisti Imponibili 22%	1.030,20	A022	22,00	226,64	1.256,84
	Totali:	1.030,20			226,64	1.256,84

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite cod. ditta: 0075

periodo: Gennaio 2019 **esercizio:** 2019 *Pag. 21*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Gennaio SENZA REGISTRAZIONI									

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite cod. ditta: 0075

periodo: Febbraio 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
14/02/19	1	14/02/19	A0019000001 A0019000001	NS fattura	BALSI ROBERTO	30.000,00	V022	22,00	6.600,00
						totale documento			36.600,00

Totali per causale IVA:	Descrizione causale	Imponibile		%	Imposta	Totali
	Vendite imponibili 22%	30.000,00	V022	22,00	6.600,00	36.600,00
	Totali:	30.000,00			6.600,00	36.600,00

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201

Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite cod. ditta: 0075

periodo: Marzo 2019 esercizio: 2019 *Pag. 23*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile causale iva	aliq.	imposta
***PERIODO: Marzo SENZA REGISTRAZIONI								

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite

cod. ditta: 0075

periodo: Aprile 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Aprile SENZA REGISTRAZIONI									

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Maggio SENZA REGISTRAZIONI								

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Giugno SENZA REGISTRAZIONI								

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Luglio SENZA REGISTRAZIONI									

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite cod. ditta: 0075

periodo: Agosto 2019 esercizio: 2019 *Pag. 28*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Agosto SENZA REGISTRAZIONI									

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201

Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite cod. ditta: 0075

periodo: Settembre 2019 esercizio: 2019 *Pag. 29*

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Settembre SENZA REGISTRAZIONI								

data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Ottobre SENZA REGISTRAZIONI									

MR1 S.R.L. Cod.Fiscale: 03569691201 Partita IVA: 03569691201
Via degli Agresti 6 BOLOGNA BO

Registro IVA Vendite

cod. ditta: 0075

periodo: Novembre 2019 esercizio: 2019

attivita': 412000 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

divisa contabile: EUR

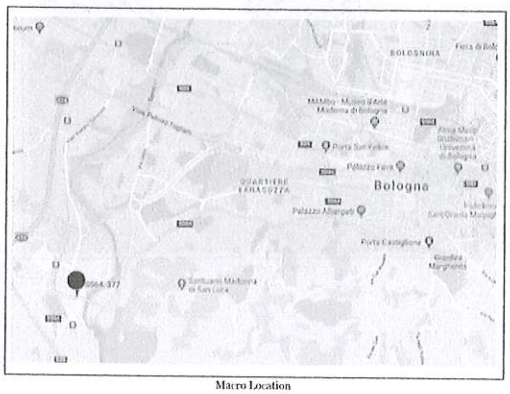
data reg.	nr. prot.	data doc. sdi/file	numero documento	causale	cliente/fornitore/ descrizione	imponibile	causale iva	aliq.	imposta
*** PERIODO : Novembre SENZA REGISTRAZIONI									

ALLEGATO #6

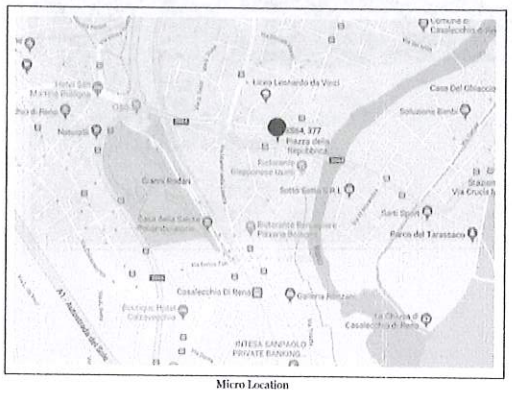
Building Code	Company	City	Address	Use Destination	Kind of Valuation
	MR 1 S.r.l.	Casalecchio di Reno (BO)	Via Porrettana 377	Ex complesso industriale	Full

Localization

L'oggetto di valutazione è un complesso immobiliare un tempo ad uso industriale, situato a Casalecchio di Reno, comune di circa 36.000 abitanti in provincia di Bologna, più precisamente in Via Porrettana.
L'immobile è ubicato nella zona sud della Città di Bologna, nello specifico a Casalecchio di Reno in Via Porrettana 377. L'area risulta collegata con mezzi di superficie.
L'area è caratterizzata da una situazione di degrado, a causa della presenza di un immobile ex industriale dismesso, che relega il tessuto urbano circostante in una situazione di marginalità e di incompiutezza.



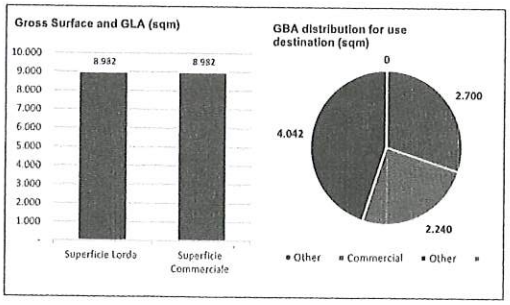
Macro Location

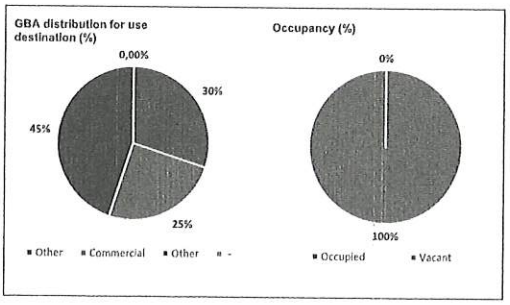


Micro Location

Asset Description

L'asset è costituito da un complesso immobiliare ad uso industriale, un tempo adibito a stabilimento della Moto Morini, ed ora dismesso da diversi anni.
L'area di proprietà della società MR1 è attualmente oggetto di un permesso di costruire ("PDC") convenzionato (P.G. 38593 del 30/11/2017) di cui alla comunicazione del Comune di Casalecchio di Reno del 06/06/2019 fasc. 1181/2017 in attuazione del PSC e del RUE vigenti la cui convenzione è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. n. 91 del 29/11/2018.
La convenzione prevede la demolizione e ricostruzione dell'immobile in disuso mediante realizzazione di un nuovo edificio destinato a ospitare quattro unità da adibire a negozi con superficie di vendita massima di mq 500 ciascuna.
La medesima convenzione prevede la cessione al Comune di un parcheggio pubblico di circa 2.700 mq.





Urbanistic Data

Tale sviluppo rientra nell'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 18 della L.R. Emilia Romagna n.20/2000 e S.M.I. destinato ad accedere al PSC e al RUE Vigenti in relazione all'area "ex Morini".

Cadastral Data

L'immobile risulta iscritto al Catasto del Comune di Casalecchio di Reno ai seguenti riferimenti:
- Foglio 11, particelle 475, 1816, 1409

Building Code	Company	City	Address	Use Destination	Kind of Valuation
	MR 1 S.r.l.	Casalecchio di Reno (BO)	Via Porrettana 377	Ex complesso industriale	Full

Pictures

Picture 1 - Outside

Picture 2 - Inside

Building Code	Company	City	Address	Use Destination	Kind of Valuation	Appraisal Methodology
	MR 1 S.r.l.	Casalecchio di Reno (	Via Porrettana ,377	Ex complesso industriale	Full	Metodo della Trasformazione

Date of Valuation	Investment Value
30/09/2019	€ 1.786.000

Assumptions

Superfici realizzabili

Destinazione	SLP/SU	Numero unità	Fonte
Commerciale	2.240		Management
Parcheggio pubblico	2.700		Management
Aree esterne	4.042		Management
Lotto urbanizzato	3.884		Management
Totale	**12.866**	-	

Investment Value Notes

- Le quantità urbanistiche per destinazione d'uso sono state recepite dal Management della Società
- Abbiamo considerato quanto previsto dal contratto preliminare di vendita
- I costi e i ricavi sono ripresi dal coctratto preliminare di vendita sottoscritto

COSTI

Destinazione	GBA Mq	Fonte	Costo (€/mq)	Fonte	Totale (€)
Hard costs					
- Commerciale	2.240	Management	1.015	Management	2.273.600
- Parcheggio pubblico	2.700	Management	50	Management	135.000
- Aree esterne	4.042	Management	50	Management	202.100
- Lotto urbanizzato	3.884	Stima PwC		Stima Pwc su dati DEI	-
Total hard costs	**12.866**				**2.610.700**

Special Assumption

- La determinazione dell'investment value si basa sulla special assumption secondo cui viene concessa nei tempi previsti la possibilità di realizzare un'unica struttura commerciale di vendita. In questo modo viene rispettato l'accordo sottoscritto

Soft costs	%	Fonte	€
Eventi imprevisti (% su costi di costru	3,00%	Stima PwC	78.321
Demolizioni (€)	Input	Management	400.000
Oneri concessori (€)	Input	Management	419.030
Contributo al costo (€)	Input	Management	-
Direzione lavori (% su costi di costruz	2,00%	Stima PwC	52.214
Progettazione (% su costi di costruzio	7,00%	Stima PwC	182.749
Altri oneri (IMU fabbricato, assicurazi	5,00%	Management	-
Imu terreno	Importo annuo	Management	-
Marketing (% sui ricavi)	0,00%	Stima PwC	-
Agency (% sui ricavi)		Stima PwC	-
Total soft cost			**1.132.314**
Total cos			**3.743.014**

WACC calculation

Risk-free rate	Capital IQ: BTP - 10 years	2,78%
Risk Premium	PwC Estimation	29,7%
Ke		**32,5%**
Reference rate	Capital IQ: Euro-IRS Rate - 10 years	0,87%
Estimated spread	PwC Estimation	3,00%
Kd		**3,9%**
D/(D+E)	PwC Estimation	50,0%
E/(D+E)	PwC Estimation	50,0%
WACC		**18,2%**
Inflation	IMF	1,62%
Constant WACC		**16,6%**

RICAVI

Destinazione	Numero unità	Superficie commerciale (mq)	Fonte	ERV (€/mq/anno)	Gross cap rate	Ricavi Unitari (€/mq - €/ext.)	Ricavi (€)
Commerciale		2.240	Management	-		2.723	6.099.520
Lotto urbanizzato		3.884	Management			26	100.000
Totale ricavi		**6.124**					**6.199.520**

TASSI

Discount Rate	**16,6%**

RISULTATI

Investment Value	**1.786.000**
Investment Value (€/mq di SLP)	**797**

MARKET ANALYSIS

Id	City	Address	Period		Use Destination	GLA	Rent		Sale		Source
						sqm	€/year	€/sqm/y	€	€/sqm	
1	Bologna	Via Gordini	I sem	2019	Commerciale	2.469			5.000.000	2.025	www.immobiliare.it
2	Vergato	Via Pertini	I sem	2019	Commerciale	303			700.000	2.310	www.immobiliare.it
3	Bologna		I sem	2019	Commerciale	1.319			3.200.000	2.426	www.immobiliare.it
4	Bologna	Via del Lavoro	I sem	2019	Commerciale	694			1.900.000	2.736	www.immobiliare.it
5	Valsamoggia		I sem	2019	Commerciale	564			900.000	1.596	www.immobiliare.it

DATA PROVIDER - AGENZIA DEL TERRITORIO

Province	City	Area	Period		Use Destination	State of manteinance	Market Value (€/sqm)		Surface	Rent Value (€/sqm/y)		Surface
							Min	Max	Gross/Net	Min	Max	Gross/Net
BO	Casalecchio di Reno	Semicentrale/MARULLINA	II sem	2018	Negozi	Ottimo	2.200	2.700	G	93,6	132	G
BO	Casalecchio di Reno	Semicentrale/MARULLINA	II sem	2018	Negozi	Normale	1.300	2.000	G	69,6	93,6	G

DATA PROVIDER - SCENARI IMMOBILIARI

Province	City	Area	Period		Use Destination	Market Value (€/sqm)			Rent Value (€/sqm/y)		
						Min	Max	VMF*	Min	Max	VMF*
BO	Caralecch	Via Da Vinci	I Sem	2019	Negozi	2.200	4.400	3.150	155	315	220

* Value of Maximum Frequency

DESTINAZIONE		TOTALE	1		2	
			31/03/2020	30/09/2020	31/03/2021	30/09/2021
Commerciale	Ricavi	6.099.520	-	-	-	6.099.520
Lotto urbanizzato	Ricavi	100.000	-	-	100.000	-
TOTALE RICAVI		**6.199.520**	**0**	**0**	**100.000**	**6.099.520**
Hard Cost (€)						
Commerciale		2.273.600	-	-	1.136.800	1.136.800
Parcheggio pubblico		135.000	-	-	67.500	67.500
Aree esterne		202.100	-	-	101.050	101.050
TOTALE HARD COSTS		**2.610.700**	**0**	**0**	**1.305.350**	**1.305.350**
Agency vendita	0%	-	-	-	-	-
Fees locazione	8%	-	-	-	-	-
Fees exit value	0%	-	-	-	-	-
Soft Cost (€)						
Eventi imprevisti (% su costi di costruzione)		78.321	-	-	39.161	39.161
Demolizioni (€)		400.000	-	200.000	200.000	-
Oneri concessori (€)		419.030	-	209.515	209.515	-
Contibuto al costo (€)		-	-	-	-	-
Direzione lavori (% su costi di costruzione)		52.214	-	-	26.107	26.107
Progettazione (% su costi di costruzione)		182.749	-	-	91.375	91.375
Altri oneri (IMU fabbricato, assicurazione, ecc.)		-	-	-	-	-
Imu terreno		-	-	-	-	-
Marketing (% sui ricavi)		-	-	-	-	-
TOTALE SOFT COSTS		**1.132.314**	**0**	**409.515**	**566.157**	**156.642**
TOTALE COSTI		**3.743.014**	**0**	**409.515**	**1.871.507**	**1.461.992**
FLUSSI DI CASSA SEMESTRALI		**2.456.506**	**0**	**-409.515**	**-1.771.507**	**4.637.528**

DISCOUNT RATE	**16,6%**
VAN	**1.786.000**

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE (m²)	RENDITA	INDIRIZZO	NUMERO CIVICO	COMUNE	PROVINCIA	PIANO	INTESTATARI
11	475		D/1				34.560,00 €	VIA FORRETTANA	377	CASALECCHIO DI RENO	BOLOGNA	T-1-S1	MR1 S.R.L. (1) Proprieta' per 1/1
11	1.409		area urbana					VIA FORRETTANA		CASALECCHIO DI RENO	BOLOGNA	T	
11	1.816		area urbana		597			VIA FORRETTANA		CASALECCHIO DI RENO	BOLOGNA	T	

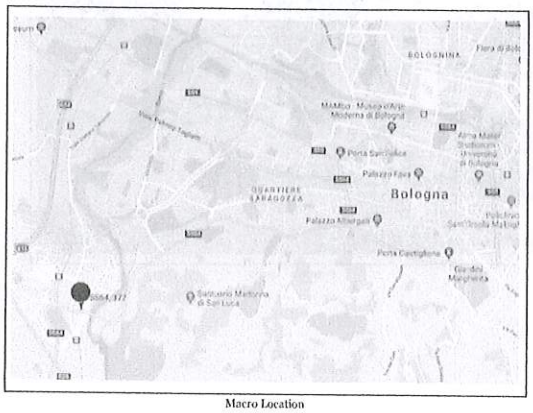
Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	CLASSE	ETTARI	ARE	CENTIARE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	COMUNE	CODICE COMUNE	PROVINCIA	INTESTATARI

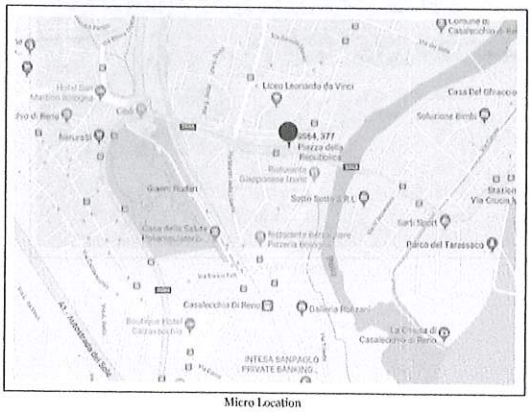
Building Code	Company	City	Address	Use Destination	Kind of Valuation
	M1 S.r.l.	Casalecchio di Reno (BO)	Via Porrettana 377	Ex complesso industriale	Full

Localization

L'oggetto di valutazione è un complesso immobiliare un tempo ad uso industriale, situato a Casalecchio di Reno, comune di circa 36.000 abitanti in provincia di Bologna, più precisamente in Via Porrettana.
L'immobile è ubicato nella zona sud della Città di Bologna, nello specifico a Casalecchio di Reno in Via Porrettana 377. L'area risulta collegata con mezzi di superficie.
L'area è caratterizzata da una situazione di degrado, a causa della presenza di un immobile ex industriale dismesso, che relega il tessuto urbano circostante in una situazione di marginalità e di incompiutezza.



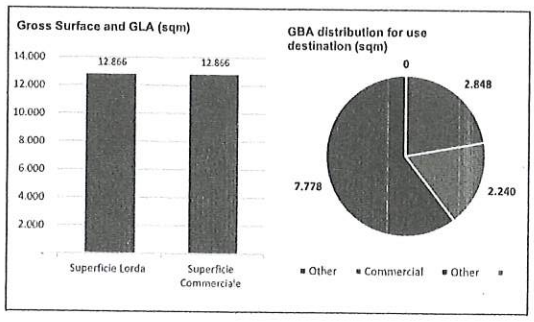
Macro Location

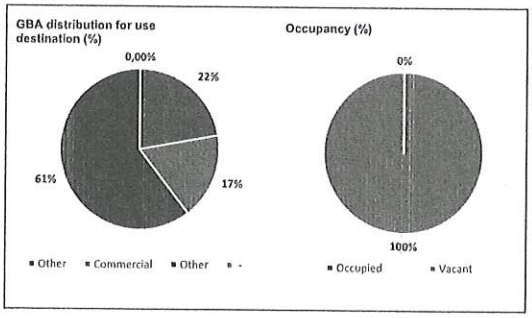


Micro Location

Asset Description

L'asset è costituito da un complesso immobiliare ad uso industriale, un tempo adibito a stabilimento della Moto Morini, ed ora dismesso da diversi anni.
L'area di proprietà della società MR1 è attualmente oggetto di un permesso di costruire ("PDC") convenzionato (P.G. 38593 del 30/11/2017) di cui alla comunicazione del Comune di Casalecchio di Reno del 06/06/2019 fasc. 1181/2017 in attuazione del PSC e del RUE vigenti la cui convenzione è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. n. 91 del 29/11/2018.
La convenzione prevede la demolizione e ricostruzione dell'immobile in disuso mediante realizzazione di un nuovo edificio destinato a ospitare quattro unità da adibire a negozi con superficie di vendita massima di mq 500 ciascuna.
La medesima convenzione prevede la cessione al Comune di un parcheggio pubblico di circa 2.700 mq.





Urbanistic Data

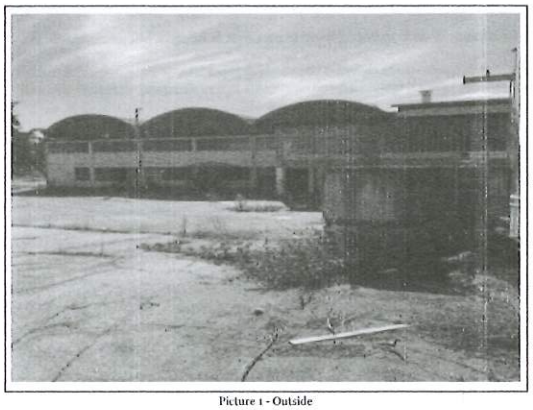
Tale sviluppo rientra nell'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 18 della L.R. Emilia Romagna n.20/2000 e S.M.I. destinato ad accedere al PSC e al RUE Vigenti in relazione all'area "ex Morini".

Cadastral Data

L'immobile risulta iscritto al Catasto del Comune di Casalecchio di Reno ai seguenti riferimenti:
- Foglio 11, particelle 475, 1816, 1409

Building Code	Company	City	Address	Use Destination	Kind of Valuation
	M1 S.r.l.	Casalecchio di Reno (BO)	Via Porrettana 377	Ex complesso industriale	Full

Pictures



Picture 1 - Outside

Picture 2 - Inside

Building Code	Company	City	Address	Use Destination	Kind of Valuation	Appraisal Methodology
	M1 S r.l.	Casalecchio di Reno (I	Via Porrettana ,377	Ex complesso Industriale	Full	Metodo della Trasformazione

Date of Valuation	Market Value	Quick Sale Value	Var, %
30/09/2019	€ 1.326.000	€ 855.000	-35,5%
Tempi MV (n° mesi)	12-18	Tempi QSV (n° mesi) (Gante Management)	3-6

Assumptions

Superfici realizzabili

Destinazione	SLP/SU	Numero unità	Fonte
Commerciale	2.240	-	Management
Parcheggio pubblico	2.848		Management
Aree esterne	7.778		Management
Capannone	700		Management
Spogliatoio	250		Management
Uffici	250		Management
Totale	**14.066**	-	

Market Value Notes

- Le quantità urbanistiche per destinazione d'uso sono state recepite dal Management della Società.
- Abbiamo considerato la realizzazione di quattro unità commerciali e un immobile stand Alone (magazzini e uffici pertinenziali)

Quick Sale Value Notes

- Abbiamo considerato una riduzione del 10% del valore di vendita del prodotto finito

COSTI

Destinazione	GBA Mq	Fonte	Costo (€/mq)	Fonte	Totale (€)
Hard costs					
- Commerciale	2.240	Stima PwC	650	Stima Pwc su dati DEI	1.456.000
- Parcheggio pubblico	2.848	Stima PwC	50	Stima Pwc su dati DEI	142.400
- Aree esterne	7.778	Stima PwC	50	Stima Pwc su dati DEI	388.900
- Commerciale	700	Stima PwC	360	Stima Pwc su dati DEI	252.000
- Spogliatoio	250	Stima PwC	500	Stima Pwc su dati DEI	125.000
- Uffici	250	Stima PwC	700	Stima Pwc su dati DEI	175.000
Total hard costs	**14.066**				**2.539.300**

Soft costs	%	Fonte	€
Eventi imprevisti (% su costi di costruzione)	3,00%	Stima PwC	76.179
Demolizioni (€)	Input	Management	400.000
Oneri concessori (€)	Input	Management	351.098
Contributo al costo (€)	Input	Management	-
Direzione lavori (% su costi di costruzione)	2,00%	Stima PwC	50.786
Progettazione (% su costi di costruzione)	7,00%	Stima PwC	177.751
Altri oneri (IMU fabbricato, assicurazione, ecc	5,00%	Management	-
Imu terreno	Importo annuo	Management	25.000
Marketing (% sui ricavi)	1,00%	Stima PwC	65.110
Agency (% sui ricavi)		Stima PwC	130.220
Total soft cost			**1.278.144**
Total cost			**3.817.444**

WACC calculation

Risk-free rate	Capital IQ: BTP - 10 years	2,78%
Risk Premium	PwC Estimation	31,8%
Ke		**35,6%**
Reference rate	Capital IQ: Euro-IRS Rate - 10 years	0,87%
Estimated spread	PwC Estimation	3,00%
Kd		**3,9%**
D/(D+E)	PwC Estimation	50,0%
E/(D+E)	PwC Estimation	50,0%
WACC		**20,8%**
Inflation	IMF	1,62%
Constant WACC		**18,6%**

RICAVI

Destinazione	Numero unità	Superfici commerciale (mq)	Fonte	ERV (€/mq/anno)	Gross cap rate	Ricavi Unitari (€/mq - €/cad.)	Ricavi (€)
Commerciale		2.240	Management	-		2.400	5.376.000
Parcheggio pubblico		2.848	Management	-		-	-
Aree esterne		7.778	Management	-		-	-
Capannone		700	Management			800	560.000
Spogliatoio		250	Management			800	200.000
Uffici		250	Management			1.500	375.000
Totale ricavi		**14.066**					**6.511.000**

TASSI

Discount Rate	**18,6%**

RISULTATI

Market Value	**1.326.000**
Market Value (€/mq di SLP)	**385**

MARKET ANALYSIS

Id	City	Address	Period		Use Destination	GLA sqm	Rent €/year	Rent €/sqm/y	Sale €	Sale €/sqm	Source
1	Bologna	Via Gordini	I sem	2019	Commerciale	2.169			5.000.000	2.025	www.immobiliare.it
2	Vergato	Via Pertini	I sem	2019	Commerciale	303			700.000	2.310	www.immobiliare.it
3	Bologna		I sem	2019	Commerciale	1.319			3.200.000	2.426	www.immobiliare.it
4	Bologna	Via del Lavoro	I sem	2019	Commerciale	694			1.900.000	2.736	www.immobiliare.it
5	Valsamoggia		I sem	2019	Commerciale	564			900.000	1.596	www.immobiliare.it
6	Casalecchio di Reno		I sem	2019	Uffici	158			185.000	1.171	www.immobiliare.it
7	Casalecchio di Reno		I sem	2019	Uffici	160			260.000	1.625	www.immobiliare.it
8	Casalecchio di Reno		I sem	2019	Capannone/lab	800			560.000	700	www.immobiliare.it
9	Casalecchio di Reno		I sem	2019	Capannone/lab	800			550.000	688	www.immobiliare.it
10	Casalecchio di Reno		I sem	2019	Capannone/lab	780			550.000	705	www.immobiliare.it

DATA PROVIDER - AGENZIA DEL TERRITORIO

Provinc	City	Area	Period		Use Destination	State of manteinance	Market Value (€/sqm) Min	Market Value (€/sqm) Max	Surface Gross/Net	Rent Value (€/sqm/y) Min	Rent Value (€/sqm/y) Max	Surface Gross/Net
BO	Casalecchio di Reno	Semicentrale/MARULLINA	II sem	2018	Negozi	Ottimo	2.200	2.700	G	93,6	132	G
BO	Casalecchio di Reno	Semicentrale/MARULLINA	II sem	2018	Negozi	Normale	1.300	2.000	G	69,6	93,6	G
BO	Casalecchio di Reno	Semicentrale/MARULLINA	II sem	2018	Laboratori	Normale	550	800	G	33,6	50,4	G
BO	Casalecchio di Reno	Semicentrale/MARULLINA	II sem	2018	Uffici	Normale	1.400	2.000	G	60	84	G

DATA PROVIDER - SCENARI IMMOBILIARI

Provinc	City	Area	Period		Use Destination	Market Value (€/sqm) Min	Market Value (€/sqm) Max	Market Value (€/sqm) VMF*	Rent Value (€/sqm/y) Min	Rent Value (€/sqm/y) Max	Rent Value (€/sqm/y) VMF*
BO	Casalecchio di Reno	Via Porrettana	I Sem	2019	Negozi	2.200	4.400	3.150	155	315	220
BO	Casalecchio di Reno	Via Porrettana	I Sem	2019	Uffici	1.000	2.600	1.750	60	165	105
BO	Casalecchio di Reno	Via Porrettana	I Sem	2019	Laboratori	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d

* Value of Maximum Frequency

DESTINAZIONE			TOTALE	1		2		3	
				31/03/2020	30/09/2020	31/03/2021	30/09/2021	31/03/2022	30/09/2022
Commerciale	Ricavi		5.376.000	-	-	-	-	2.688.000	2.688.000
Capannone	Ricavi		560.000	-	-	-	-	280.000	280.000
Spoglaitoio	Ricavi		200.000	-	-	-	-	100.000	100.000
Uffici	Ricavi		375.000	-	-	-	-	187.500	187.500
TOTALE RICAVI			**6.511.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.255.500**	**3.255.500**
Commerciale			1.456.000	-	-	728.000	728.000	-	-
Parcheggio pubblico			142.400	-	-	71.200	71.200	-	-
Aree esterne			388.900	-	-	194.450	194.450	-	-
Commerciale			252.000	-	-	126.000	126.000	-	-
Spoglaitoio			125.000	-	-	62.500	62.500	-	-
Uffici			175.000	-	-	87.500	87.500	-	-
TOTALE HARD COSTS			**2.539.300**	**0**	**0**	**1.269.650**	**1.269.650**	**0**	**0**
Agency vendita		2%	130.220	-	-	-	-	65.110	65.110
Fees locazione		8%	-	-	-	-	-	-	-
Fees exit value		2%	-	-	-	-	-	-	-
Soft Cost (€)									
Eventi imprevisti (% su costi di costruzione)			76.179	-	-	38.090	38.090	-	-
Demolizioni (€)			400.000	-	200.000	200.000	-	-	-
Oneri concessori (€)			353.098	-	176.549	176.549	-	-	-
Contibuto al costo (€)			-	-	-	-	-	-	-
Direzione lavori (% su costi di costruzione)			50.786	-	-	25.393	25.393	-	-
Progettazione (% su costi di costruzione)			177.751	-	-	88.876	88.876	-	-
Altri oneri (IMU fabbricato, assicurazione, ecc.)			-	-	-	-	-	-	-
Imu terreno			25.000	-	-	-	-	25.000	-
Marketing (% sui ricavi)			65.110	-	-	-	-	32.555	32.555
TOTALE SOFT COSTS			**1.147.924**	**0**	**376.549**	**528.907**	**152.358**	**57.555**	**32.555**
TOTALE COSTI			**3.817.444**	**0**	**376.549**	**1.798.557**	**1.422.008**	**122.665**	**97.665**
FLUSSI DI CASSA SEMESTRALI			**2.693.556**	**0**	**-376.549**	**-1.798.557**	**-1.422.008**	**3.132.835**	**3.157.835**

DISCOUNT RATE	**18,6%**
VAN	**1.326.000**

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE (m²)	RENDITA	INDIRIZZO	NUMERO CIVICO	COMUNE	PROVINCIA	PIANO	INTESTATARI
11	475		D/1				34.560,00 €	VIA FORRETTANA	377	CASALECCHIO DI RENO	BOLOGNA	T-1-S1	MR1 S.R.L. (1) Proprieta' per 1/1
11	1.409		area urbana					VIA FORRETTANA		CASALECCHIO DI RENO	BOLOGNA	T	
11	1.816		area urbana		597			VIA FORRETTANA		CASALECCHIO DI RENO	BOLOGNA	T	

Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	CLASSE	ETTARI	ARE	CENTIARE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	COMUNE	CODICE COMUNE	PROVINCIA	INTESTATARI

antonino bellummia <Antonino.Bellummia@pwc.com>
a Massimiliano Puddu, Beatrice Maccaferri, Stefano Donati, Andrea Martinelli, Antonietta Cassaro, Francesca Ventura, Antonio Martino (IT), Alberto Quaretti

Stai visualizzando un messaggio allegato. Gmail non può verificare l'autenticità dei messaggi allegati.

Cari
come anticipato in allegato una prima bozza delle schede valutative degli asset oggetto di nostra valutazione
in allegato inoltre il riepilogo valori asset by asset

resto a vostra disposizione
un saluto
A

--

Antonino Bellummia MRICS

PwC | Deals | Real Estate | Manager
Direct: +39 02 66720616
Mobile: +39 346 1368149
Email: antonino.bellummia@pwc.com
PricewaterhouseCoopers Advisory SpA
Via Monte Rosa, 91, 20149 Milano, Italy
www.pwc.com/it/

Print less, think more

Personal Data: Limit, Protect, Respect

I suoi dati personali saranno trattati in conformità al Regolamento Europeo n. 679/2016 (c.d. "GDPR"), in vigore a decorrere dal 25 maggio 2018. A questo proposito, la invitiamo a prendere visione dell'apposita **Informativa Privacy**.
Per continuare (o iniziare) a ricevere gli inviti agli eventi e le newsletter del Network PwC è necessario che confermi (o dia) il Suo **consenso a fini Marketing** nell'apposita Sezione in calce all'Informativa Privacy, (qualora non lo avesse già fatto).

Your personal data shall be processed in compliance with the EU General Data Protection Regulation no. 679/2016 ("GDPR"), in force since May 25, 2018. To this regard, please see our **Privacy Policy**.
In order to continue (or start) receiving invitations to events and newsletters by the PwC Network, please confirm (or grant) your **Marketing Consent** in the specific section at the bottom of our Privacy Policy (in case you haven't done so yet).

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.
For more information about our privacy policy and the disclosure pursuant to the applicable data protection legislation please view https://www.pwc.com/it/informative-privacy.

Allegato #7

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

MR1 S.r.l., con sede a Bologna (BO), via degli Agresti n. 6, Capitale Sociale € 20.000,00 interamente versato, Codice fiscale e Partita IVA n. 03569691201, iscritta al Registro Economico Amministrativo di Bologna al n. 529519, rappresentata in questo atto dal sig. Enrico Rossetti, nato a Bologna (BO) il 18/10/1975, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rappresentante legale *pro tempore* della società, munito dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso l'anzidetta sede, nel seguito denominata "**MR1**" o "**Promittente Venditore**", da una parte

e

i Sig,ri BALSI YURI e BALSI ROBERTO , residenti ambedue in Casalecchio di Reno (BO) via E.Toti n.14, con rispettivi Codici fiscali BLSYRU83C19A944C e BLSRRT57D09G570M nel seguito denominati "**Promissario Acquirente**", dall'altra parte

- congiuntamente denominate le "**Parti**"

PREMESSO CHE

a) il Promittente Venditore dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di un complesso immobiliare avente una superficie catastale complessiva di mq 12.839 circa – identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO), foglio 11, mapp. 475, 1409 e 1816, sito a Casalecchio di Reno (BO), via Porrettana n. 377 (di seguito il "**Complesso Immobiliare Ex Moto Morini**"), il tutto meglio evidenziato in colore rosso (ad eccezione del mappale 1409) nella planimetria catastale allegata **sub A)** al presente contratto;

b) il mappale 1409 avente una superficie catastale di mq 162, corrispondente ad una striscia di terreno prospiciente la via Porrettana, facente parte del Complesso Immobiliare Ex Moto Morini, è soggetto a procedimento

espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale di Casalecchio di Reno non ancora perfezionato e pertanto sarà trasferito al Promissario Acquirente solamente qualora anche al momento del rogito non fosse ancora stato espropriato;

c) il Promittente Venditore dichiara di aver presentato in data 30/11/2017 (PG 38593) un'istanza di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale con una superficie catastale ("SCA") complessiva pari a 6736 mq;

d) il Promittente Venditore dichiara che è sua intenzione modificare il progetto oggetto dell'istanza di permesso di costruire sopra richiamata come da planimetria allegata sub B) al presente contratto;

e) a seguito della nuova soluzione progettuale, di cui al punto precedente, il Promissario Acquirente dichiara la propria disponibilità ad acquistare il lotto di circa 3.800 mq di superfice catastale il tutto meglio evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata sub B) al presente contratto, da utilizzare per la propria attività di autolavaggio;

f) il Promissario Acquirente accederà al lotto di interesse di cui al punto e) che precede mediante una servitù di passaggio individuata con campitura in colore rosa nella planimetria allegata sub B) al presente contratto;

g) il Promissario Acquirente è intenzionato ad acquistare dal Promittente Venditore, che è intenzionato ad alienare, il Lotto;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le Parti in epigrafe si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 Validità delle premesse e degli allegati

1.1. Le suddette premesse, unitamente agli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto ed hanno determinato la volontà delle Parti nella

sua stipulazione.

Articolo 2 *Oggetto*

2.1. MR1 S.r.l., come sopra rappresentato, promette di vendere ai Sig,ri BALSI YURI e BALSI ROBERTO che, come sopra rappresentato, promette di accettare e di acquistare per sé e/o per persona e/o per Società da loro Rappresentata Legalmente da nominare entro i 30 (novanta) giorni antecedenti la stipula del contratto definitivo di compravendita, alle condizioni ed ai patti appresso specificati, il diritto di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area di mq 3.800 circa di superficie catastale perimetrato in colore rosso nella planimetria allegata sub B) al presente contratto (nel seguito il "**Lotto**"), nonché il diritto di servitù di passaggio secondo il tracciato campito in colore rosa nella sopra citata planimetria allegata sub B).

2.2. La porzione di Lotto attualmente occupata dal piazzale asfaltato sarà ceduta nello stato di fatto in cui si trova e la porzione di Lotto, attualmente occupata dal fabbricato Ex Moto Morini, sarà ceduta previa demolizione del fabbricato fuori terra.

2.3. Il Promissario Acquirente si obbliga a consegnare al Promittente Venditore entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il progetto definitivo dell'autolavaggio, corredato da tutti gli elaborati necessari per l'ottenimento del relativo titolo edilizio.

2.4. Tutti gli oneri connessi al rilascio del titolo edilizio di cui al precedente art. 2.3 e all'esecuzione del progetto assentito saranno a carico esclusivo del Promissario Acquirente.

2.5. La compravendita del Lotto avverrà a corpo in applicazione di quanto stabilito dall'articolo 1538 del Codice Civile, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti e servitù attive e passive.

Articolo 3 *Dichiarazioni e garanzie delle Parti*

3.1. Il Promittente Venditore garantisce, sin d'ora, che il Lotto alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita sarà libero da pesi, pegni, oneri, vincoli,

aggravi, garanzie, eccezioni, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non.

3.2. Il Promittente Venditore garantisce anche che non esistono fatti o diritti di terzi che possano incidere sulla validità del presente contratto e del contratto definitivo di compravendita.

3.3. Il Promissario Acquirente prende atto ed accetta che il Lotto è interessato da una fascia di rispetto autostradale, evidenziata con campitura in colore giallo nella planimetria allegata sub B) al presente contratto, nell'ambito della quale è precluso qualsivoglia intervento edilizio.

Articolo 4 *Prezzo*

4.1. Il prezzo di pieno accordo convenuto tra le Parti per la compravendita del Lotto è di € 100.000,00 (euro centomila/00), oltre imposte di legge.

4.2. Il suddetto prezzo viene e verrà corrisposto mediante assegni circolari come segue:

a) € 30.000,00 (euro trentamila/00), oltre IVA verranno versati – a titolo di caparra confirmatoria ed acconto sul prezzo alla firma del presente contratto;
b) € 70.000,00 (euro settantamila/00), oltre imposte di legge, a saldo, alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Articolo 5 *Data di trasferimento della proprietà*

5.1. Le Parti convengono che il contratto definitivo di compravendita del Lotto verrà stipulato entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'avveramento dell'ultima in ordine di tempo delle condizioni sospensive di cui al successivo art. 6 (la "Data di Esecuzione"), dinanzi al Notaio incaricato dal Promissario Acquirente, nella data e nell'ora che saranno concordate tra le Parti.

5.2. Alla Data di Esecuzione la Promissaria Acquirente dovrà corrispondere alla Promittente Venditrice il saldo del prezzo di cui al precedente art. 4.2.

5.3. A far tempo dalla Data di Esecuzione decorreranno per la Promissaria Acquirente tutte le conseguenze utili ed onerose della vendita.

La Promittente Venditrice sarà obbligata a provvedere al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione o onere riguardante il Lotto e derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la Data di Esecuzione.

Articolo 6 Condizioni sospensive

6.1. La stipulazione dell'atto pubblico di compravendita del Lotto è sospensivamente condizionata all'avveramento, entro 1 (un) anno dalla sottoscrizione della presente scrittura, dei seguenti eventi (congiuntamente denominati le "Condizioni Sospensive"):

- rilascio, da parte del Comune di Casalecchio di Reno, del titolo edilizio necessario alla realizzazione del progetto descritto nella planimetria allegata sub B) al presente contratto;
- rilascio, da parte del Comune di Casalecchio di Reno, del titolo edilizio necessario alla realizzazione del progetto di cui al precedente art. 2.3;
- demolizione della porzione di fabbricato fuori terra insistente attualmente su parte del Lotto.

6.2. In caso di mancato avveramento di una o più delle Condizioni Sospensive entro il suddetto termine di 1 (un) anno dalla sottoscrizione della presente scrittura, il presente contratto sarà da intendersi privo di qualsivoglia efficacia e il Promittente Venditore dovrà restituire al Promissario Acquirente il doppio di quanto dallo stesso versato a titolo di caparra confirmatoria al momento della firma del presente contratto, senza la corresponsione di interessi di sorta.

Articolo 7 Costi ed imposte

Tutte le spese relative alla registrazione del presente contratto e alla successiva compravendita saranno a carico della Promissaria Acquirente.

Articolo 8 Modifiche

Qualsivoglia modifica del presente contratto o di sue singole pattuizioni potrà essere effettuata e dimostrata unicamente mediante atto scritto.

ARTICOLO 9 *Foro Competente*

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in relazione al presente contratto le Parti convengono la competenza in via esclusiva del Foro di Bologna.

Allegati

Al presente contratto vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato A: Planimetria catastale;
- Allegato B: Planimetria del Lotto.

Bologna, 13 febbraio 2019

Il Promittente Venditore

MR1 S.r.l.

Il Promissario Acquirente

BALSI YURI

BALSI ROBERTO

Allegato "A"

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizi Catastali - Direttore SCARPINO SALVATORE

Vis. tel (0 90 euro)

15-Dic-2014 15:18
Prot n. T193077/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

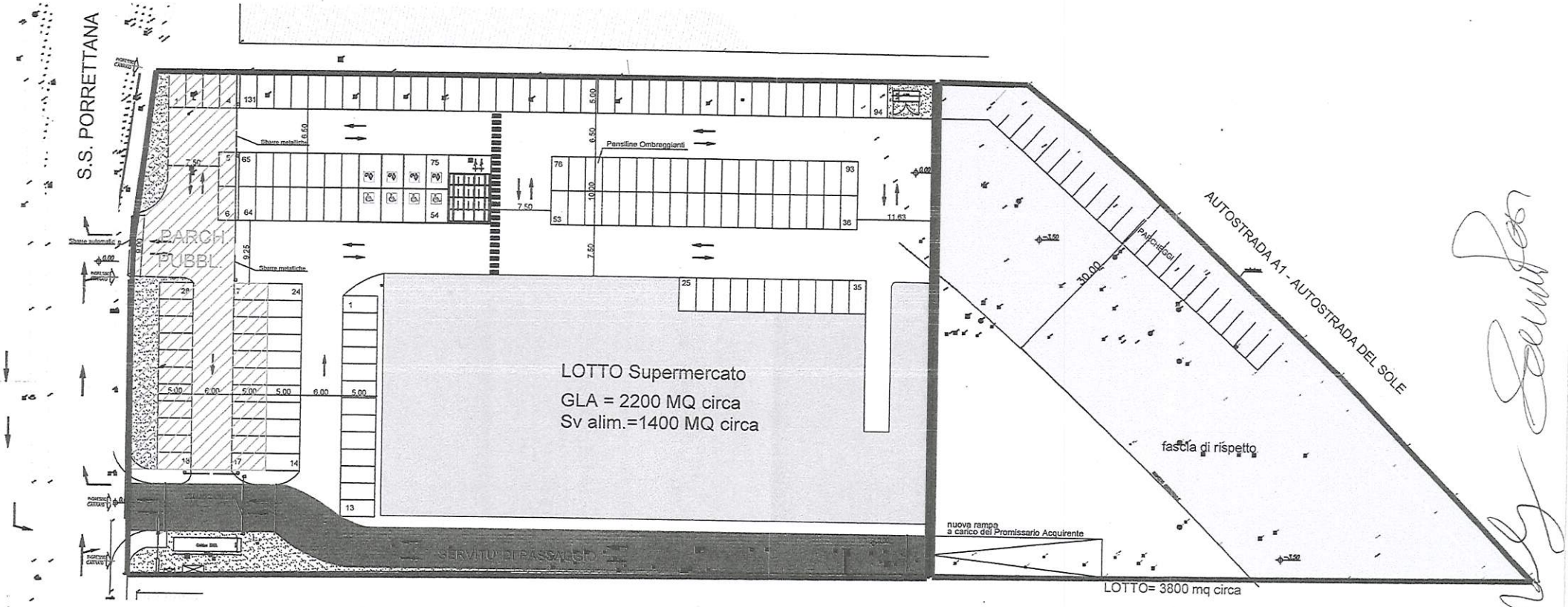
Comune CASALECCHIO DI RENO
Foglio: 11

N=4926400

E=1000600

1 Particella 475

ALLEGATO "B"


S.S. PORRETTANA
PARCH. PUBBL.
Sbarre metalliche
Pensiline Ombreggianti
LOTTO Supermercato
GLA = 2200 MQ circa
Sv alim.=1400 MQ circa
SERVITU' DI PASSAGGIO
AUTOSTRADA A1 - AUTOSTRADA DEL SOLE
fascia di rispetto
nuova rampa
a carico del Promissario Acquirente
LOTTO= 3800 mq circa

Allegato #8

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI AREA

Tra

SOCIETA' MR1 S.r.l., con sede in Bologna (BO), Via degli Agresti n. 6, Capitale Sociale Euro 20.000,00 interamente versato Codice Fiscale e Partita I.V.A 03569691201, iscritta al Registro Economico Amministrativo di Bologna al n. 529519, rappresentata in questo atto dal Sig. Enrico Rossetti, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore della società domiciliato per la carica presso l'anzidetta sede, munito dei necessari poteri a sottoscrivere il presente atto in base a delibera di C.d.A.. che si allega in copia, (Promittente Venditrice)

e

SOCIETA' LIDL ITALIA S.r.l., con sede in Arcole (VR), Via Augusto Ruffo n. 36, Capitale Sociale Euro 40.000.000 interamente versato, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02275030233, in persona del Sig. Walter Figaia, nella sua qualità di procuratore speciale, autorizzato a sottoscrivere il presente atto in base a procura da preliminare consegnarsi entro 45 giorni dal verificarsi della condizione di cui all'art. 16, lett. a) (Promissaria Acquirente)

premesso

a) che parte Promittente Venditrice è proprietaria di un'area, su cui insiste un complesso immobiliare, che avrà a destinazione commerciale, sita in Comune di Casalecchio di Reno (BO), Via Porrettana n. 377 (di seguito "Complesso Immobiliare Ex Moto Morini") di mq. 12.839 circa e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO), foglio 11, m.n. 475 e 1816 confinante nell'insieme con m.n.ri 1408, 1409, 504, 503, 502, 1817, 1893, 227, 99, 274, 283, 282, 281, 487 e 141 del foglio 11, e che bordata in verde nella planimetria allegata al presente atto (A) e sottoscritta dalle parti, ne costituisce parte integrante;
b) che la Promittente Venditrice dichiara la propria disponibilità a verificare la possibilità di realizzare una media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non su una superficie di vendita massima di 1.500 mq, nell'area bordata in rosso nella planimetria allegata (A), rendendo edotta sin d'ora la Promissaria Acquirente che tale possibilità potrà concretizzarsi tramite il seguente iter autorizzativo:
    1) rilascio da parte del Comune di Casalecchio di Reno di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 28 bis del D.p.r. 380/2001 ("Permesso di Costruire Convenzionato"), per la realizzazione dei parcheggi pubblici previsti da RUE, avente ad oggetto la demolizione dei capannoni industriali esistenti (circa 8000 mq di SCA) e la costruzione di un fabbricato da circa 4000 mq di SCA a piano terra e un livello interrato ad uso autorimessa, suddiviso in n. 4 unità immobiliari configuranti medie strutture di vendita ("MSV") con 500 mq di superficie di vendita di prodotti alimentari e non ciascuna;
    2) a seguito del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, presentazione al Comune di Casalecchio di Reno di una segnalazione certificata di inizio attività in variante al permesso di costruire ("SCIA in Variante") atta a prevedere l'accorpamento delle superfici delle 4 unità immobiliari in un unico edificio costituente una MSV con una superficie di vendita di prodotti alimentari e non pari a 1500 mq e contestuale presentazione di richiesta di autorizzazione alla vendita alimentare su una superficie pari a 1.500 mq;
c) che i fabbricati che insistono sull'area di cui alla precedente lettera a) delle premesse, attualmente liberi da persone e cose, verranno demoliti entro la data di stipula del rogito notarile di cui al successivo Art. 9) a cura e spese della promittente venditrice;
d) che l'iter autorizzativo anzidetto, la relativa Convenzione e i relativi impegni in essa contenuti sono tutti in capo alla Promittente Venditrice in qualità di proprietario del Complesso Immobiliare Ex Moto Morini;
e) che entro 15 (quindici) giorni dal mancato avveramento della condizione risolutiva di cui al successivo art. 16) lettera a) del presente contratto, parte Promissaria Acquirente fornirà a parte

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

Promittente Venditrice i progetti relativi all'edificio a destinazione commerciale adibito a supermercato di generi alimentari e non che la promissaria acquirente intende costruire sul terreno di cui alla precedente lettera a) delle premesse;

f) che, entro 45 (quarantacinque) giorni dal mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui al successivo art. 16) lettere b), e) e i) del presente contratto, parte Promittente Venditrice, in qualità di mandataria della Promissaria Acquirente ma anche nel proprio interesse, istruirà la pratica, compresa la presentazione del progetto, che prevederà la costruzione di un immobile con destinazione d'uso commerciale per vendita al minuto di generi alimentari e non, ovvero depositerà la SCIA in Variante finalizzata all'accorpamento delle 4 unità immobiliari, di cui alla precedente lettera b) delle premesse, in unico edificio oltre alla richiesta di autorizzazione alla vendita alimentare su una superficie pari a 1.500 mq;

g) che il progetto di cui alla precedente lettera f) e la relativa Convenzione dovranno prevedere la modifica alla viabilità esistente per l'accesso all'area oggetto del presente contratto sia dalla corsia alla mano che da quella opposta per cui sarà prevista apposita corsia di accumulo per la svolta dedicata come da planimetria allegata al presento contratto (C e C1)

h) che parte Promissaria Acquirente intende costruire, su porzione del terreno di cui alla precedente lettera a) delle premesse, di circa mq. 8.481, un edificio a destinazione commerciale che intende adibire a supermercato di generi alimentari e non, di circa mq. 2.230 coperti, di cui mq. 1.417 di superficie di vendita, il tutto come meglio individuato nella planimetria sottoscritta ed allegata (C) al presente contratto per costituirne parte integrante, ma con espressa riserva, per la promissaria acquirente, di modificare il lay-out della filiale, anche con eventuale ampliamento della superficie coperta, nei limiti consentiti dalla disciplina edilizio - urbanistica vigente;

i) che sull'area scoperta sono previsti il posizionamento e la realizzazione di parcheggi, di proprietà e di utilizzo esclusivo della parte promissaria acquirente, per n. 131 posti auto, per i quali sarà prevista la regolamentazione degli accessi mediante l'ausilio di sbarre o similari come da planimetria sottoscritta ed allegata (C) al presente contratto per costituirne parte integrante;

j) che parte promissaria acquirente si è dichiarata disposta all'acquisto dell'area di cui alle precedenti lettere b) e h), a condizione che in detto immobile possa essere attivato un supermercato per vendita di generi alimentari e non;

k) che la Promissaria Acquirente al fine di rendere accessibile la porzione di area di proprietà della Promittente Venditrice eccedente quella oggetto del presente contratto, meglio identificata nelle planimetrie allegate al presente contratto (C e C1) con bordatura marrone (Lotto 2), si dichiara disponibile ad iscrivere regolare servitù di passaggio sul futuro Lotto Lidl come indicato con retino fucsia nella planimetria allegata (C);

l) la Promittente Venditrice ha trasmesso alla Promissaria Acquirente il testo della convenzione da sottoscrivere con il comune di Casalecchio di Reno (All. I), e la Promissaria Acquirente non ha sollevato eccezioni;

m) che l'area oggetto del presente contratto era stata promessa ad altro operatore della GDO, e che sarà sottoscritto apposito atto risolutivo entro e non oltre il 30.11.2018;

tutto ciò premesso

si conviene

quanto segue.

1) PREMESSE

Le premesse costituiscono parte essenziale del presente contratto.

2) OGGETTO DEL CONTRATTO

Alle condizioni di cui sopra parte promittente venditrice promette di cedere e vendere alla parte promissaria acquirente, che promette di acquistare per sé, persona, società o ente da nominarsi sino al momento della stipula del rogito notarile di trasferimento, l'area commerciale, di cui alle premesse lettere b) ed h), di mq. 8.481 circa, evidenziata con bordatura in rossa nella planimetria allegata (A) al presente contratto, per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale di circa mq. 2.230 coperti, di cui mq. 1.417 di superficie di vendita e di n. 131 posti auto per i quali sarà prevista la regolamentazione degli accessi mediante l'ausilio di sbarre o similari.

Il tutto salvi i precisi dati catastali, descrizione e confini che saranno indicati nello stipulando rogito di compravendita, restando inteso che l'incompletezza dei dati riportati in premessa lettera a) non potrà

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

comunque invalidare il presente atto, ma con espressa riserva, per la promissaria acquirente, di modificare il layout della filiale, anche con eventuale ampliamento della superficie coperta, nei limiti consentiti dalla disciplina edilizio - urbanistica vigente;
Le parti precisano che l'esatta superficie dell'area oggetto del presente contratto sarà determinata a seguito di apposita misurazione, mediante rilievo celerimetrico da effettuarsi entro la data di stipula del rogito notarile, in contraddittorio da tecnici incaricati uno da ciascuna parte.
E' motivo essenziale del contratto, per la parte promissaria acquirente, che il progetto licenziato sia conforme agli allegati (B, C e D) e che abbia destinazione commerciale per adibire l'immobile che costruirà a supermercato alimentare e non alimentare.
La promissaria acquirente si impegna a consegnare entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ~~non~~ mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui al successivo art 16) lettera a), i progetti degli impianti relativi all'edificio a destinazione commerciale adibito a supermercato di generi alimentari.
E' altresì motivo essenziale del contratto che il progetto di cui alla precedente lettera g) delle premesse preveda la modifica alla viabilità esistente secondo le modalità meglio indicate alla precedente lettera h) delle premesse.
La Promissaria Acquirente si obbliga sin d'ora a costituire a carico dell'area oggetto di futuro acquisto, individuata con retino fucsia nella planimetria allegata (C), una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici in favore del fondo individuato con colore marrone nella medesima planimetria, attualmente di proprietà della Promittente Venditrice.
La costituzione della servitù dovrà avvenire al momento del rogito.

3) VERIFICHE E COLLAUDI
Parte promissaria acquirente potrà seguire, tramite un tecnico di sua fiducia, i lavori di progettazione e di eventuali bonifiche di quanto oggetto della presente promessa di vendita per controllare la corretta esecuzione dei progetti e dei lavori.
A far data dall'autorizzazione all'accesso all'area da parte di MR1 S.r.l., la parte Promissaria Acquirente potrà accedere all'area oggetto del presente contratto per effettuare, a propria cura e spese, tutti i rilievi che la parte Promissaria Acquirente riterrà opportuni quali ad esempio rilievi tecnici, geologici e quelli volti a verificare la necessità di procedere ad interventi di bonifica del terreno per mancato rispetto dei valori attestati la "colonna B" necessaria ai fini dell'ottenimento della destinazione commerciale (allegato 5, tabella 1 d.lgs. 152/2006).
Tutte le indagini, verifiche e rilievi andranno eseguiti e inderogabilmente conclusi, a pena di decadenza dalla facoltà di proporre eccezioni in ordine alla conformità ambientale, chimica e geologica del terreno e del sottosuolo, entro e non oltre 2 (due) mesi dalla ricezione da parte della promissaria acquirente della comunicazione con cui la promittente venditrice avrà consentito l'accesso all'area e comunque entro e non oltre il 31.05.2020.

4) BONIFICHE/SCAVI ARCHEOLOGICI
L'esecuzione di tutte le eventuali opere di bonifica, nel rispetto della normativa vigente in materia di edificazione per la destinazione commerciale dell'area, e degli scavi archeologici dell'area oggetto del presente contratto, con consegna della relativa documentazione originale, sia per l'attestazione della bonifica effettuata che per l'ottenimento del nulla osta della soprintendenza, se necessari, dovrà avvenire a cura e spese della parte Promittente Venditrice secondo le modalità che seguono e comunque entro il termine previsto all'Art. 7).
Laddove, all'esito delle indagini di cui all'art. 3 precedente emergesse la necessità di effettuare opere di bonifica ambientale e/o bellica e/o archeologica, la Promittente Venditrice se ne farà carico sino all'importo massimo e omnicomprensivo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), + IVA nel rispetto della normativa vigente in materia di edificazione al fine di consentire l'insediamento della destinazione commerciale dell'area, con consegna della relativa documentazione originale, sia per l'attestazione della bonifica effettuata che per l'ottenimento del nulla osta della soprintendenza, se dovuto; laddove il'importo per le attività di bonifica sopra menzionate fosse superiore ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), + IVA, sarà facoltà della promissaria acquirente decidere di intervenire a conguaglio per l'eventuale maggiore spesa necessaria al completamento delle opere di bonifica; diversamente, il contratto si intenderà risolto come previsto alla condizione risolutiva di cui al successivo art. 16) lettera f).
La Promissaria Acquirente dovrà comunicare la volontà di intervenire a conguaglio entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione del preventivo relativo alle spese da parte della Promittente Venditrice e comunque entro e non oltre il 31.05.2020.

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

di compravendita tra le Parti e dopo aver verificato l'assenza di pregiudizi sul compendio immobiliare in oggetto.
Parte promissaria acquirente provvederà al pagamento del prezzo esclusivamente con la modalità sopra indicata e non accetterà di adempiere la propria obbligazione tramite una delegazione di pagamento ai sensi degli artt. 1268 c.c. e seguenti.

13) GARANZIE
A titolo di garanzia dell'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo, parte Promissaria Acquirente rilascerà, alle condizioni di cui all'art.16), fideiussione bancaria di Euro 1.500.000 (Euro unmilionecinquecentomila/00), a prima richiesta, incondizionata, salvo quanto previsto al successivo art.16), di primario istituto (E) entro e non oltre 45 giorni dal mancato avveramento della lettera a) dell' art. 16) del presente contratto preliminare.
In caso di mancata consegna della fideiussione entro tale termine, la Promittente Venditrice potrà risolvere il presente contratto ai sensi dell' art.1456 c.c..
Tale fideiussione verrà restituita a parte promissaria acquirente al momento della stipula del rogito notarile di compravendita di cui all'Art. 9).
A sua volta parte promittente venditrice, a titolo di garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti e del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rilascerà contestualmente al rogito notarile di trasferimento, qualora a tale data non avesse ancora ultimato e collaudato le predette opere, fideiussione bancaria di importo pari al valore delle opere mancanti e comunque di importo non inferiore ad Euro 100.000,00 (Euro centomila/00), a prima richiesta, incondizionata, di primario istituto (E), valida fino alla stessa data di completamento e collaudo delle opere.

14) LICENZE DI ESERCIZIO
Parte promittente venditrice si obbliga ad ottenere in favore della promissaria acquirente, il nulla osta all'ottenimento di tutte le necessarie e legittime licenze amministrative, intestate alla promissaria acquirente, per il regolare avvio e svolgimento dell'attività di pubblico esercizio del supermercato oggetto del presente contratto, su una superficie commerciale di vendita autorizzata per 1.500 mq.

15) CONDIZIONI PARTICOLARI
a) Parte promittente venditrice si impegna a non cedere o affittare, direttamente o indirettamente, superfici superiori ai mq. 500 nel raggio di 500 metri ad aziende concorrenti alla promissaria acquirente per le categorie food per la durata di 5 anni dalla firma del presente preliminare.
b) Parte promittente venditrice si impegna altresì a portare a conoscenza e a far espressamente accettare tale vincolo a qualsiasi terzo acquirente o affittuario, richiedendo agli stessi di ottenere l'accettazione e la sottoscrizione della stessa obbligazione anche da parte di successivi cessionari a qualsiasi titolo.
c) Parte promittente venditrice si impegna a riconoscere a parte promissaria acquirente il diritto di prelazione sui suoi immobili commerciali per le categorie food confinanti/limitrofi con quello oggetto del presente contratto in caso di cessione o locazione a terzi, per il periodo di dieci anni dalla stipula del contratto di acquisto.
d) Per le modalità di esercizio del diritto di prelazione si applica la disciplina prevista agli articoli 38 e seguenti della Legge n. 392/78.

16) CONDIZIONI RISOLUTIVE
Il presente contratto si intenderà risolto, fatte salve le precisazioni di cui infra, nel caso in cui si verifichino, in tutto o in parte, le seguenti condizioni:

a) mancata approvazione dell'investimento da parte della società controllante entro 75 giorni dalla firma del presente preliminare;
b) mancato rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'edificio composto da 4 unità immobiliari commerciali destinate alla vendita di generi alimentari e non entro il 30.09.2019;
c) sottoscrizione della Convenzione a condizioni sostanzialmente diverse dal testo allegato al presente contratto;
d) mancata acquisizione di efficacia della Scia in Variante in merito alla possibilità di accorpare le 4 unità immobiliari e/o di esercitare l'attività di vendita alimentare in una unica MSV con 1500 mq di SV, entro il 31.03.2020;

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

e) rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e successiva SCIA in Variante a condizioni sostanzialmente diverse da quelle previste contrattualmente (vedi allegati);
f) rilascio del Permesso di Costruire contenente oneri accessori o prescrizioni in grado di modificare in modo sostanziale l'oggetto del presente contratto (vedi allegati);
g) mancato rilascio, entro il termine di consegna dell'area di cui all'Art. 7), del nulla osta all'ottenimento delle necessarie e legittime licenze amministrative intestate alla LIDL Italia per l'area oggetto del presente contratto. Le licenze saranno intestate alla promissaria acquirente, per l'attivazione del supermercato che la stessa intende edificare, per una superficie di vendita di 1.417 mq.
h) costi di bonifica nel rispetto della normativa vigente in materia di edificazione per la sola destinazione commerciale dell'area, e degli scavi archeologici superiori ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), + IVA fatto salvo quanto meglio previsto all'art. 4) che precede;
i) mancato ottenimento entro il 31.03.2020 dell'autorizzazione alla modifica della viabilità esistente come meglio indicato alla lettera h) delle premesse e conforme alla planimetria allegata al presente contratto (C).

Poiché le condizioni di cui sopra sono state inserite nell'esclusivo interesse della parte Promissaria Acquirente, a quest'ultima è data facoltà di procedere all'acquisto dell'area nella condizione desiderata dalla medesima e di dare quindi per non verificate le condizioni di cui sopra, anche nel caso in cui dette condizioni si siano in realtà, tutte o solo in parte, verificate.
Qualora, invece, la parte promissaria acquirente dichiarasse di voler avvalersi della condizione di cui sopra, il presente contratto si intenderà risolto e privo di giuridico effetto dal momento della dichiarazione in tal senso e la parte promittente venditrice provvederà a restituire, entro quindici giorni dalla richiesta, la fideiussione ricevuta, senza aver titolo di risarcimento.

17) MODIFICHE CONTRATTUALI
Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere apportata in forma scritta e non sarà opponibile se non firmata da entrambe le parti.

18) CONTROVERSIE, DEROGHE ALLA COMPETENZA
Qualsiasi controversia dovesse emergere circa l'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà devoluta, in via esclusiva, al foro di Bologna.

19) PRIVACY
Le Parti si danno atto di essersi pienamente informate sul trattamento dei reciproci dati personali ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003, come successivamente modificato ed integrato, dal 25 maggio 2018, dal Regolamento Generale sulla protezione dei dati n. 2016/679/UE) e si impegnano ad effettuare ogni attività di loro pertinenza nel pieno rispetto di tale normativa. In particolare, ciascuna Parte garantisce, assumendosi al riguardo ogni responsabilità, che i dati personali di terzi saranno trattati e comunicati alle altre parti per sole finalità inerenti o, comunque, connesse all'esecuzione del presente contratto. Il relativo trattamento sarà eseguito da ciascuna Parte in qualità di autonomo titolare del trattamento ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 196/2003 e, dal 25 maggio 2018, dell'art. 24 del Regolamento generale sulla protezione dei dati n. 2016/679/UE. Ciascuna Parte dovrà garantire misure idonee ad impedire la perdita, l'alterazione o l'accidentale o l'incontrollata consultazione, esportazione, lettura, copiatura dei dati personali da parte di terzi. Per quanto concerne il trattamento che Lidl farà dei dati personali Suoi e/o dei Suoi collaboratori, si veda il documento denominato "Informativa Lidl sul trattamento dei dati personali" che qui si allega (All. F).

20) MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE DI CONDOTTA
a) Parte promittente venditrice prende atto che parte promissaria acquirente ha adottato un Codice di Condotta (Allegato sub H) ispirato ai valori dell'etica, dell'integrità professionale e dell'indipendenza, nonché un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 ("Modello") in materia di responsabilità amministrativa da reato degli enti, il cui estratto è disponibile presso la promissaria acquirente.
b) Con la sottoscrizione del presente contratto, parte promittente venditrice dichiara di aver preso visione e di accettare quanto previsto dal Codice di Condotta e dal Modello sopra menzionati. Pertanto, nello svolgimento della propria attività, parte promittente venditrice si obbliga a conformare i propri comportamenti ed i comportamenti dei propri amministratori, dirigenti, responsabili, preposti e/o

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

collaboratori in genere, ai principi ed agli obblighi ivi contenuti e, più in generale, si impegna a tenere un comportamento conforme al D.Lgs n. 231/2001.

c) In conformità con le disposizioni del Modello adottato da Lidl, parte promittente venditrice si impegna ottemperare ad eventuali richieste di informazioni, dati o notizie da parte dell'Organismo di Vigilanza e/o del Responsabile Compliance di parte promissaria acquirente.

d) Parte promittente venditrice dichiara altresì di non aver riportato alcuna condanna ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 e di non aver subito l'applicazione di alcuna misura cautelare. Dichiara inoltre che nessun procedimento è pendente a proprio carico ai sensi del D.lgs. n. 231/2001 né a carico dei propri amministratori, dirigenti, responsabili, preposti e/o collaboratori in genere, in relazione a qualsiasi violazione che possa comportare una responsabilità della parte promittente venditrice ai sensi di tale normativa.

e) Parte promittente venditrice attesta sin d'ora la veridicità e la completezza della documentazione prodotta e delle informazioni comunicate a Parte promissaria acquirente.

f) Resta espressamente inteso che, in caso di violazione del presente articolo, parte promissaria acquirente si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni.

21) DISPOSIZIONI ANTICORRUZIONE

a) Parte promittente venditrice si impegna ad astenersi dal porre in essere qualsiasi comportamento che possa determinare una violazione della normativa applicabile in materia di corruzione sia nel settore pubblico sia privato. Di conseguenza, parte promittente venditrice si impegna a non ricevere l'offerta, la promessa o la dazione di denaro e/o altra utilità di qualsiasi natura non dovuti. Parte promittente venditrice si impegna altresì a non offrire, promettere o concedere, direttamente o indirettamente, mediante i propri dipendenti, dirigenti, collaboratori o terzi in genere, benefici od altri vantaggi di qualsiasi natura a pubblici ufficiali, incaricati di pubblico servizio, soggetti privati, inclusi dipendenti, dirigenti e/o collaboratori di parte promissaria acquirente, loro parenti ed altre persone che abbiano con gli stessi relazioni di colleganza o di interesse. Parte promittente venditrice dichiara che non vi sono state violazioni delle norme in materia di corruzione da parte del suo personale e/o di soggetti terzi con i quali eventualmente collabora e/o si avvale per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

b) Parte promissaria acquirente, in caso di violazione del presente articolo, si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ, fatto salvo il diritto di richiedere il risarcimento dei danni subiti a seguito della violazione del presente articolo.

22) REQUISITI DI ONORABILITA'

a) Parte promittente venditrice dichiara: (i) di non essere assoggettata a procedure concorsuali; (ii) di non essere sottoposta ai divieti ed alle decadenze di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (normativa antimafia); (iii) di non avere procedimenti in corso né di aver subito sanzioni, applicate anche in via cautelare, ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001.

b) Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, parte promittente venditrice si impegna a fornire al parte promissaria acquirente l'Autocertificazione Antimafia come da modello trasmesso da parte promissaria acquirente.

ALLEGATI:

- Carta d'identità, Poteri di firma e Visura camerale (in caso di società) controparte
- A planimetria catastale
- B planimetria lay-out filiale scala 1: 250
- C planimetria esterni filiale scala 1:500
- D prospetti
- E elenco istituti di credito
- F informativa privacy
- G accordo di riservatezza
- H codice di condotta
- I testo Convenzione

Letto, sottoscritto

Massa Lombarda li 07/11/2018

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

23) APPROVAZIONE SPECIFICA

A norma dell'art.1341 del Codice Civile si approvano specificamente, in quanto pattuite, negoziate e bilanciate nel contesto contrattuale generale, le seguenti clausole contrattuali:

- Art. 4 Garanzia postuma per adeguamenti;
- Art. 6 Diritto di recesso;
- Art. 8 Cessione contratto;
- Art. 8 Cessione dei crediti;
- Art. 10 Penali;
- Art. 15 a) e b) Limiti alla concorrenza;
- Art. 15 c) Diritto di prelazione;
- Art. 16 Clausole risolutive nella disponibilità della parte promissaria acquirente;
- Art. 18 Deroga alla competenza giudiziaria;
- Art. 20 Clausola risolutiva nella disponibilità della parte promissaria acquirente;
- Art. 21 Clausola risolutiva nella disponibilità della parte promissaria acquirente.

Letto, sottoscritto

_____

MASSA LOMBARDA, li 07/11/2018

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

LIDL ITALIA S.r.l.
Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)
Tel. 045-61.35.111 – Fax 045-61.35.190
Reg. Impr. VR 02275030233
CCIAA VR 228845
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233