

FALLIMENTO VINO SORELLI S.r.l.

in liquidazione (R.F. 10/2019)

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.D.: Dott. Cristian Soccia

Curatore: Dott. Daniele Dani

PERIZIA DI STIMA

PER LA VALUTAZIONE DEI RAMI D'AZIENDA

ALLA DATA DEL 31/12/2018

Dott. Daniele Fico

INDICE

PREMESSA.....	4
1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	4
2. BREVI NOTIZIE SUI RAMI DI AZIENDA OGGETTO DI STIMA.....	5
2.1. RAMO D'AZIENDA " ██████████".....	6
2.2. RAMO D'AZIENDA IMBOTTIGLIAMENTO E COMMERCIALIZZAZIONE DI VINO.....	9
3. CRITERI DI VALUTAZIONE.....	11
3.1. METODI PATRIMONIALI.....	12
3.2. METODI REDDITUALI.....	13
3.3. METODI MISTI.....	14
3.4. METODI FINANZIARI.....	15
4. SCELTA DEL METODO.....	15
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEI RAMI DI AZIENDA DI PROPRIETÀ DI VINO SORELLI S.R.L.	17
5.1 DETERMINAZIONE VALORE RAMO D'AZIENDA ██████████	
5.1.1. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE.....	18
5.1.2. VALUTAZIONE DEL VALORE DI AVVIAMENTO.....	20
5.1.3. VALORE DEL RAMO D'AZIENDA.....	25
5.2 DETERMINAZIONE VALORE RAMO D'AZIENDA IMBOTTIGLIAMENTO E COMMERCIALIZZAZIONE DI VINO	
5.2.1. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE.....	25
5.2.2. VALUTAZIONE DEL VALORE DI AVVIAMENTO.....	27
5.2.3. VALORE DEL RAMO D'AZIENDA.....	30
6. VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONI DI AFFITTO RAMI D'AZIENDA...	30
6.1 VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA	



" [REDACTED] 31

6.2 VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA
IMBOTTIGLIAMENTO E COMMERCIALIZZAZIONE DI VINO
..... 32

7. CONCLUSIONI 32



PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED] dottore commercialista, nato a [REDACTED] il [REDACTED] con studio in [REDACTED] via [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con provvedimento del 15 febbraio 2019 è stato nominato dal G.D. del Fallimento "Vino Sorelli S.r.l." in liquidazione (R.F. 10/2019), Dott. Cristian Soscia, consulente per la determinazione del valore dei rami d'azienda di proprietà della società fallita, avente sede legale in Figline e Incisa Valdarno (Fi), Via Fiorentina n. 42, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Firenze, codice fiscale e partita iva 00253290480.

La stima viene riferita alla data del **31 dicembre 2018** e ha ad oggetto i due rami di azienda di proprietà della società fallita, attualmente concessi in affitto, nonché la congruità dei canoni di affitto dei medesimi.

1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La presente perizia è stata redatta previo esame e controllo della seguente documentazione inerente alla società fallita fornita dal curatore fallimentare Dott. Daniele Dani.

- Bilanci relativi agli esercizi chiusi dal 31.12.2011 al 31.12.2017;
- Istanza di fallimento in proprio;
- Sentenza di fallimento;
- Dichiarazione dei redditi SC inerente ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016;
- Registro beni ammortizzabili aggiornato al 31.12.2017;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda notaio [REDACTED] del 20.01.2010

(repertorio n. 56710, fascicolo n. 10799);

- Contratto di affitto di ramo d'azienda ed opzione di acquisto notaio
[REDACTED] del 13.12.2018 (repertorio n. 51562, raccolta n. 26659);

- Bozza piano attestato di risanamento del 04.07.2016;

- Bozza relazione attestazione *ex art. 67*, comma 3, lett. d), L.F. del
17.10.2016;

- Relazione di stima complesso immobiliare posto nel Comune di
Greve in Chianti Geom. [REDACTED] del 12.11.2018;

- Accordi fornitura 2018 [REDACTED];

- Accordo quadro fornitura gruppo [REDACTED];

- Accordo fornitura 2018 gruppo [REDACTED]

- Visura UIBM marchio di proprietà Castello di Uzzano Chianti
Classico D.O.C.G;

- Visura UIBM marchio di proprietà Fresco di Governo Vino da Tavola
della Toscana;

- Inventario beni mobili Rag. [REDACTED]

- Perizia beni immobili Arch. [REDACTED]

- Perizia enologo Dott. [REDACTED]

2. BREVI NOTIZIE SUI RAMI DI AZIENDA OGGETTO DI STIMA

La società "Vino Sorelli S.r.l." in liquidazione (di seguito anche
società fallita), con sede a Figline e Incisa Valdarno (Fi), Via Fiorentina
n. 42, numero di iscrizione al registro imprese di Firenze, codice fiscale
e partita iva 00253290480, dichiarata fallita dal Tribunale di Firenze con
sentenza n. 12 del 16 gennaio 2019, depositata in pari data (R.F.
10/2019), è proprietaria dei sotto specificati due rami d'azienda,

entrambi, alla data odierna, concessi in affitto a terzi.

2.1. Ramo d'azienda [REDACTED]

La società fallita è titolare dell'azienda agricola corrente in Greve in Chianti denominata "[REDACTED]" avente ad oggetto, l'attività di coltivazione vigneti, la produzione, l'imbottigliamento e la commercializzazione di vini da tavola comuni, a denominazione di origine controllata e garantita, attualmente concessa in affitto a [REDACTED] titolare della impresa individuale [REDACTED], in forza di scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] il 20 gennaio 2010 (repertorio 56710, fascicolo 10799).

In particolare, tale contratto di affitto di ramo d'azienda prevede:

- una durata di un anno (prima scadenza 19 gennaio 2011) tacitamente rinnovabile di anno in anno, salvo disdetta;
- un canone di affitto annuo convenuto tra le parti in euro 30.000,00, da pagarsi anticipatamente in due rate semestrali di euro 15.000,00 ciascuna, aventi scadenza il 25 gennaio ed il 25 luglio di ciascun anno.

Il ramo di azienda di cui sopra è composto dai seguenti beni materiali ed immateriali:

- ✦ complesso immobiliare denominato "La Tinaia", sito a Greve in Chianti, località Uzzano, composto da cantina dotata di area scoperta con tettoia; locali aziendali e di rappresentanza, abitazione, terreno di pertinenza ed appezzamenti di terreno agricolo coltivati prevalentemente a vigneto Chianti Classico D.O.C.G., della superficie complessiva di circa ventinove ettari.

In particolare, il fabbricato rurale destinato alla vinificazione (tinaia), risulta censito al Catasto Terreni al foglio di mappa 103, particelle 193, 104 e 302, di metri quadri 310;

I terreni, a loro volta, risultano censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa 91, particelle:

- 37, metri quadri 6200, reddito dominicale euro 76,85;
- 45, metri quadri 8900, reddito dominicale euro 45,96;
- 46, di catastali metri quadri 7700, reddito dominicale euro 63,63;
- 52 AA, metri quadri 7000, reddito dominicale euro 86,76;
- 52 AB, metri quadri 1000, reddito dominicale euro 3,10;
- 59, metri quadri 15.050, reddito dominicale euro 77,73;
- 60, metri quadri 10.840, reddito dominicale euro 89,57;
- 61, metri quadri 4.360, reddito dominicale euro 22,52;
- 73, metri quadri 29.730, reddito dominicale euro 245,67;
- 75 AA, metri quadri 3700, reddito dominicale euro 45,86;
- 75 AB, metri quadri 1670, reddito dominicale euro 5,17;
- 83, metri quadri 14.394, reddito dominicale euro 118,94;
- 85, metri quadri 19.440, reddito dominicale euro 160,64;
- 88, metri quadri 890, reddito dominicale euro 7,35;
- 90, metri quadri 690, reddito dominicale euro 3,56;
- 91, metri quadri 90, reddito dominicale euro 0,46;
- 92, metri quadri 7840, reddito dominicale euro 97,18;
- 95, metri quadri 1230 reddito dominicale euro 6,35;
- 97, metri quadri 970 reddito dominicale euro 5,01;

al foglio di mappa 104, particelle:

- 2, metri quadri 2950, reddito dominicale euro 6,09;
- 6 AA, metri quadri 16335, reddito dominicale euro 84,36;
- 6 AB, metri quadri 24.087, reddito dominicale euro 111,96;
- 17, metri quadri 817, reddito dominicale euro 0,25;
- 21, metri quadri 16370, reddito dominicale euro 84,54;
- 98, metri quadri 19850, reddito dominicale euro 102,52;
- 102 AA, metri quadri 65, reddito dominicale euro 0,81;
- 102 AB, metri quadri 1235, reddito dominicale euro 0,51;
- 103 AA, metri quadri 8700, reddito dominicale euro 107,84;
- 103 AB, metri quadri 1140, reddito dominicale euro 4,71;
- 727, metri quadri 800, reddito dominicale euro 3,72;
- 728, metri quadri 280, reddito dominicale euro 0,87;
- 751, metri quadri 14626, reddito dominicale euro 75,54;
- 758, metri quadri 1552, reddito dominicale euro 8,02;
- 781, metri quadri 15257, reddito dominicale euro 78,80;
- 809, metri quadri 4567, reddito dominicale euro 56,61;
- 810, metri quadri 4115, reddito dominicale euro 51,01;
- 840, metri quadri 14908, reddito dominicale euro 76,99;
- ✚ macchinari ed impianti per la vinificazione, quattro trattrici agricole, un rimorchio agricolo ed un miniescavatore cingolato;
- ✚ due marchi registrati, precisamente:
 - *"Castello di Uzzano Chianti Classico Denominazione di Origine Controllata e Garantita"*, data deposito 23 dicembre 1988, n. 11184C88; primo rinnovo depositato il 23 giugno 1999 con domanda FI1999C000720, data registrazione 4 settembre 2002 al n. 873994;

secondo rinnovo depositato il 24 dicembre 2008 con domanda FI2008C001581, data registrazione 24 maggio 2010 al n. 1285701;

- "Fresco di Governo vino da tavola della Toscana", data deposito 30 dicembre 1988, n. 11217 C88; primo rinnovo depositato il 23 giugno 1999 con domanda FI1999C000721, data registrazione 4 settembre 2002 al n. 873994; secondo rinnovo depositato il 29 dicembre 2008 con domanda FI2008C001593, data registrazione 24 maggio 2010 al n. 1285711.

Alla data della presente perizia, infine, l'anzidetto ramo d'azienda non aveva in forza personale dipendente.

2.2. Ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

La società fallita è titolare altresì di un ramo d'azienda corrente nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi), via Fiorentina, avente ad oggetto l'attività di imbottigliamento e commercializzazione di vino, attualmente concesso in affitto alla società "██████████" in forza di contratto di affitto di ramo di azienda ed opzione di acquisto autenticato dal notaio ██████████ il 13 dicembre 2018 (repertorio n. 51562, raccolta n. 26659).

In particolare, l'anzidetto contratto prevede:

- una durata di quarantotto mesi, con possibilità di proroga per ulteriori sei mesi, con decorrenza 17 dicembre 2018;
- la disponibilità della parte affittuaria a formulare una proposta irrevocabile di acquisto del predetto ramo d'azienda, al corrispettivo da determinarsi di comune accordo tra le parti alla scadenza del periodo locatizio;



- un canone di affitto annuo per i primi dodici mesi di *euro 60.000,00*, pari ad una canone mensile di euro 5.000,00, di cui: euro 2.500,00 a titolo di canone di affitto del ramo d'azienda ed euro 2.500,00 quale canone di locazione del complesso immobiliare facente parte del citato ramo aziendale; dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese di *euro 72.000,00*; dal venticinquesimo mese alla scadenza di *euro 84.000,00*;
- il pagamento del canone di affitto in rate semestrali posticipate entro il giorno 20 del mese successivo al semestre (prima scadenza 20 luglio 2019).

Il perimetro del ramo aziendale sopra citato comprende:

- ✦ il complesso edilizio a destinazione produttiva posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi), via Fiorentina, della superficie complessiva di circa mq. 5.000, dotato di ampio resede di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio della superficie complessiva di circa 6.550 mq.; precisamente:
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, mappale 32, sub 502, cat. D/7, rendita catastale euro 9.440,00;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, mappale 32, sub 503 graffato al mappale 33, sub 509, categoria D/7, rendita catastale euro 28.156,00;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, mappale 33, sub 509, cat. D/7;
- ✦ i macchinari ed attrezzature (nello specifico: vasche cemento, vasche acciaio, autoclavi coibentate, cisterne, botti in legno,



pompe varie, lavatrice per damigiane, hausing, filtri, centrifuga, bilance, torchio, carrelli inox, depaletizzatore, sgrondatore, cabina luce, barriques, tappatore, sterilizzatore, incollatrice, capsulatrice, incastonatrice, compressori, essiccatore, etichettatrice, transpallet, depuratori, impianti frigorifero, impianto riscaldamento acqua, motoscopa, muletti, pressa per plastica, anello antincendio, bollitore, stufa termostata, titolature, burette e vetrerie varie, centrifuga, distillatori, pesa); gli automezzi, gli arredi, le macchine da ufficio elettroniche, l'impianto caldaia;

- materiali di confezionamento (etichette, contro etichette, collarini, capsule, scatole, fiaschi, pallet, gabbioni, bottiglie, tappi a vite personalizzati, tappi sughero personalizzati).

Alla data della presente perizia, infine, il ramo di azienda in esame non aveva in forza lavoratori dipendenti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione di un complesso aziendale, espressione qui intesa nel senso della quantificazione del suo capitale economico, costituisce un'operazione complessa e soggettiva, il cui orizzonte temporale è proiettato nel futuro. Le variabili potenzialmente incidenti sulla dimensione del valore sono numerose e di varia origine; tra queste va senza dubbio menzionato il settore in cui opera la società, la cui conoscenza, ai fini valutativi, risulta essere quindi di estrema rilevanza.

Di seguito, è illustrata una rassegna dei criteri di valutazione d'azienda più diffusi nella prassi professionale, al fine di introdurre le

motivazioni poste a fondamento delle scelte effettuate in questa sede.

In estrema sintesi, si può asserire che i più noti metodi di valutazione sono i seguenti:

- i metodi patrimoniali, basati sul valore corrente degli elementi patrimoniali;
- i metodi reddituali, centrati sulla capacità dell'azienda di produrre redditi futuri;
- i metodi misti, che costituiscono una sintesi fra i due metodi precedenti;
- i metodi finanziari, secondo i quali il valore dell'azienda è funzione della capacità di generare flussi di liquidità.

A questi, recentemente si sono aggiunti altri criteri, tra i quali vanno ricordati: i metodi dei multipli, i metodi empirici e quelli innovativi (EVA, *economic value added*; MVA, *market value added*; REI, *risultato economico integrato*; opzioni reali, ecc.).

3.1 Metodi patrimoniali

I metodi patrimoniali esprimono il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio. Sulla base di tale criterio, il valore dell'azienda è dato dalla somma algebrica di tutti gli elementi attivi e passivi. Tale criterio si suddivide in semplice o complesso, secondo che si considerino o meno i beni immateriali.

Tali metodi presentano l'indubbio vantaggio di limitare l'impatto di valutazioni soggettive, quanto meno in rapporto agli altri criteri che verranno illustrati. Per contro, è evidente, sempre ad un livello relativo, il loro maggior grado di approssimazione logica rispetto agli altri

metodi, nel senso che l'assunzione dell'assioma secondo il quale il valore patrimoniale di un'entità complessa e dinamica sia rappresentato da una grandezza statica costituisce generalmente una forzatura concettuale.

3.2 Metodi Redditali

I metodi redditali si fondano sull'assunto che l'azienda vale in relazione alla sua capacità di generare redditi futuri.

Da questa sintetica definizione emergono sia i pregi, che i limiti, in rapporto ai metodi patrimoniali. Quanto ai primi, è incontestabile che tale criterio possa ritenersi certamente più rappresentativo dell'effettivo valore di un'azienda. Con riferimento ai secondi, invece, basti osservare che l'assunto reddituale risulterebbe perfetto qualora il valutatore disponesse oggi di uno strumento in grado di prevedere il futuro.

Nella pratica il criterio in esame si fonda sull'attualizzazione dei redditi attesi prodotti in futuro. Pertanto, si renderà inevitabile stimare, con un ragionevole grado di approssimazione, non solo i redditi attesi ma anche l'epoca del conseguimento. In secondo luogo, è necessario individuare un tasso d'interesse rappresentativo che tenga conto non solo di condizioni macroeconomiche presenti e future, anche in termini congiunturali e monetari, ma anche delle più particolari condizioni settoriali ed aziendali prospettiche.

In merito al primo aspetto, si ricorre sovente ad una semplificazione, nel senso che in luogo di adottare una serie continua di redditi futuri, si estrapola una grandezza in grado di rappresentare "mediamente" le

condizioni attese di redditività futura. A tal fine, la dottrina aziendalistica ha elaborato una configurazione di reddito caratterizzata dall'essere simultaneamente: *reddito prospettico*, ovvero idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa; *reddito medio*, vale a dire che l'impresa sarà stabilmente in grado di produrre; e *reddito normalizzato*, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

3.3 Metodi Misti

I metodi misti attuano una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali e consentono, quindi, di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale. La stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale, senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

In concreto, i metodi misti prevedono la determinazione del valore del patrimonio netto della società mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

In tale ottica, l'avviamento rappresenta la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di

remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento medio offerto da investimenti alternativi.

Di fronte ad un grado di coerenza concettuale decisamente valido il metodo in questione non risolve i problemi connessi alle difficoltà valutative insite negli schemi reddituali.

4.4 Metodi Finanziari

Sulla base dei metodi finanziari, infine, il valore dell'azienda è in funzione della capacità di generare flussi di liquidità.

Tali criteri si ispirano, concettualmente, ad un principio analogo a quello posto a base dei metodi reddituali con la principale differenza costituita dal fatto che il valore di un'azienda è determinato in funzione dei flussi finanziari futuri piuttosto che dei redditi attesi. Al riguardo, è opportuno considerare che, se da un punto di vista di legittimità sostanziale tali metodi presentano gli stessi pregi, forse ancora più accentuati, di quelli reddituali, sotto l'aspetto applicativo non ne riducono il grado di difficoltà e pertanto di aleatorietà.

4. SCELTA DEL METODO

Da quanto brevemente illustrato risulta evidente che la scelta del metodo di valutazione migliore costituisca un'operazione da compiersi in base di un approfondito esame dell'azienda obiettivo ed in particolare del settore in cui opera la medesima.

In linea generale, è possibile affermare che il fallimento, procedura "dissolutoria" per eccellenza nel corso della quale il complesso aziendale viene disaggregato e liquidato al fine di soddisfare il ceto creditorio, presenta tratti di evidente similarità con l'operazione di

liquidazione volontaria, almeno nella finalità. La liquidazione “forzata”, infatti, applica criteri valutativi affini a quelli indicati per la liquidazione “volontaria”, anche se la natura “pubblicistica” della prima ed il relativo contesto normativo (legge fallimentare) richiedono alcune differenziazioni nei principi di quantificazione del patrimonio aziendale.

A questo proposito, i principi di valutazione dell’attivo sono quelli del presumibile valore di realizzo dei beni, ma applicato, in sede fallimentare, con criteri di particolare prudenza ed obiettività; per il passivo, al contrario, vale il metodo dell’accertamento ordinario del debito eseguito nella verifica dello stato passivo, sia in ordine alla specie dei debiti, che alla natura dei medesimi (privilegiata e chirografaria).

Nella realtà, tuttavia, raramente si procede alla valutazione delle passività in quanto non oggetto di trasferimento, ma, semplicemente, di accertamento ai fini della formazione dello stato passivo. Da ciò consegue che la stima è circoscritta alla sole poste attive suscettibili di trasferimento, comprensive di quelle intangibili.

Alla luce di quanto sopra, a parere del sottoscritto consulente l’unico metodo applicabile per la stima di entrambi i rami aziendali di proprietà della società fallita *Vino Sorelli S.r.l.* sopra descritti è rappresentato dal criterio patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento - rappresentato dall’insieme di risorse intangibili (*intangibile* secondo la terminologia anglosassone), quali:

- il livello di notorietà dei marchi di proprietà;

- il volume d'affari (esclusivamente, però, per il ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione vino concesso in affitto nel mese di dicembre 2018, non essendo possibile, al contrario, per l'altro ramo di azienda per l'assenza di fatturato dovuta alla concessione in affitto dal 2010);
- il portafoglio clienti;
- il livello quantitativo delle merci commercializzate e/o dei servizi offerti;
- le politiche dei prezzi;

non risultando utilizzabili i metodi reddituali e finanziari per la negatività dei dati storici e per l'aleatorietà delle previsioni per il futuro, necessitando le aziende, *rectius* i rami d'azienda, di proprietà di società fallite di profondi processi di ristrutturazione.

Nella valutazione del capitale economico dei rami di azienda di proprietà della società "Vino Sorelli S.r.l." in liquidazione, pertanto, il sottoscritto ha optato per l'adozione del metodo patrimoniale semplice con stima autonoma del valore dell'avviamento.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEI RAMI DI AZIENDA DI PROPRIETÀ DI VINO SORELLI S.R.L.

Con il criterio patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento, il valore economico di ciascun ramo d'azienda è determinato dalla somma di due componenti: il valore del patrimonio netto rettificato ed il valore di avviamento.

Tale valore si esprime con la seguente formula:

$$W = K + A$$

dove:

- W è il valore del ramo d'azienda
 K è il valore del patrimonio netto rettificato
 A è il valore dell'avviamento

A questo fine, il sottoscritto consulente ha ritenuto opportuno articolare il paragrafo nei seguenti punti:

5.1. Determinazione valore ramo d'azienda "██████████"

5.1.1. *Valutazione con il metodo patrimoniale semplice*

5.1.2. *Valutazione del valore di avviamento*

5.1.3. *Valore del ramo d'azienda*

5.2. Determinazione valore ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

5.2.1. *Valutazione con il metodo patrimoniale semplice*

5.2.2. *Valutazione del valore di avviamento*

5.2.3. *Valore del ramo d'azienda*

5.1. Determinazione valore ramo d'azienda "██████████"

5.1.1. *Valutazione con il metodo patrimoniale semplice*

Con il metodo patrimoniale semplice il valore dell'azienda, *rectius* ramo d'azienda, corrisponde al valore del patrimonio netto rettificato, rappresentato dalla differenza tra tutti i componenti dell'attivo ed i componenti del passivo aumentata delle rettifiche di valore.

Nella fattispecie oggetto di esame, tuttavia, la determinazione del valore patrimoniale è limitata alle poste attive suscettibili di trasferimento - valutazione peraltro agevolata dalla presenza dell'inventario fallimentare e della perizia di stima dei beni immobili di

proprietà della società fallita - non rientrando nella presente valutazione né i crediti e le disponibilità liquide, facenti parte della massa attiva fallimentare a disposizione della curatela; né le passività, oggetto di accertamento ai fini della formazione dello stato passivo.

I beni di proprietà della società "Vino Sorelli S.r.l." suscettibili di trasferimento, rientranti nel perimetro del ramo d'azienda [REDACTED] sono rappresentati da beni immobili e da beni mobili strumentali (per un approfondimento, si rinvia al paragrafo 2.1, pagine da 6 a 9).

I beni immobili sono stati stimati dall'Arch. [REDACTED] perito nominato dal G.D. con provvedimento del 15 febbraio 2019, con relazione peritale del 28 maggio 2019 (alla quale si rinvia per un approfondimento - beni *sub* "A"), giurata in data 27 giugno 2019.

In particolare, l'Arch. [REDACTED] ha stimato gli anzidetti beni in complessivi:

- ✓ euro 5.632.489,00, se liberi, con riduzione di valore di circa il 10% al fine di tenere conto degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le sanatorie edilizie meglio specificate nella perizia, per le demolizioni e per le spese di accatastamento, per un valore, quindi, pari a euro 5.069.240,00, arrotondato a euro 5.069.000,00;
- ✓ euro 4.506.000,00 - corrispondente al suddetto valore di mercato dei beni di euro 5.632.489,00 diminuito del 20% - nel caso in cui tali beni fossero occupati.

Il sottoscritto consulente, tuttavia, ritenendo che al momento del

perfezionamento della vendita del ramo aziendale in oggetto i beni immobili dovranno necessariamente rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare e, quindi, saranno liberi, ritiene di attribuire ai medesimi il valore di *euro 5.069.000,00*.

I beni mobili strumentali, in sede di inventario fallimentare, sono stati valutati dal Rag. [REDACTED] perito nominato dal G.D. con il già citato provvedimento del 15 febbraio 2019, in complessivi *euro 722.455,00* (come da tabulato del Rag. [REDACTED] consegnato al sottoscritto in data 23 maggio 2019, a cui si rimanda).

Ai fini della presente stima, pertanto, il valore del patrimonio netto rettificato, *rectius* dei beni suscettibili di trasferimento, è pari a:

$K = \text{valore beni immobili } \textit{euro 5.069.000,00} + \text{valore beni mobili strumentali } \textit{euro 722.455,00} = \textit{euro 5.791.455,00}$.

5.1.2. Valutazione del valore di avviamento

L'avviamento, sotto il profilo teorico, può essere valutato ricorrendo, alternativamente, ad una delle seguenti procedure.

Procedura indiretta: in base alla quale lo stesso è pari alla differenza fra il valore di trasferimento e quello del patrimonio netto, ossia alla differenza fra due diverse configurazioni di capitale, quella "economica" e quella di "funzionamento".

Con tale procedura, tuttavia, si ottengono dei risultati indicativi, che esulano dai metodi determinativi, al punto che nella prassi aziendale è raramente applicata.

Procedura diretta con metodo sintetico: secondo la quale l'avviamento è quantificato attraverso la capitalizzazione/attualizzazione, ad un

determinato tasso di interesse, del reddito normalizzato assunto come base per il calcolo del capitale economico (valutazione con metodo reddituale).

Nel caso di specie, tuttavia, qualsiasi criterio correlato alla redditività - come precedentemente chiarito - non risulta applicabile in considerazione sia del fatto che, sotto il profilo storico, gli esercizi relativi agli anni dal 2011 al 2017 hanno chiuso con un risultato negativo; sia del fatto che, da un punto di vista prospettico, risulta particolarmente difficile la quantificazione dei redditi futuri, per effetto della concessione in affitto del ramo d'azienda.

Procedura diretta con metodo analitico: sulla base della quale, infine, viene attribuito un valore distinto ai singoli fattori che costituiscono l'avviamento.

A questi tre criteri, devono aggiungersi i *metodi empirici*, spesso seguiti dagli uffici finanziari, quali:

- media dei redditi dichiarati: che consiste nell'effettuare la media del reddito normalizzato nell'arco temporale di tre o cinque anni precedenti l'operazione per poi moltiplicare il risultato ottenuto per un determinato coefficiente che varia in funzione dell'attività esercitata. Tale criterio, però, nel caso in esame risulta difficilmente applicabile per i motivi sopra citati;
- media dei ricavi realizzati nell'arco temporale di due o tre anni precedenti l'operazione: il valore che ne risulta viene poi moltiplicato per un coefficiente che, ancora una volta, varia in funzione dell'attività esercitata.

Relativamente al ramo di azienda [REDACTED], il valore dell'avviamento, e più in generale il valore delle risorse intangibili (intangibile secondo la terminologia anglosassone) - non potendo ricorrere, per i motivi già esplicitati, a criteri legati alla redditività ed al fatturato - è rappresentato essenzialmente dal valore dei marchi di proprietà del predetto ramo d'azienda (a tal fine, v. *supra* pagine 8 e 9), dotati di una certa notorietà sul mercato.

In termini generali la valutazione del marchio può essere ottenuta con più metodologie, di tipo diretto ed indiretto.

Con i metodi diretti, il valore del citato bene immateriale è quantificato in maniera autonoma rispetto al capitale economico aziendale: il marchio, infatti, è autonomamente trasferibile (art. 2573 c.c.) e, in quanto tale, beneficia di un suo mercato.

Con i metodi indiretti, al contrario, il valore del marchio è quantificato unitariamente al capitale economico dell'azienda, con i tradizionali criteri di stima.

Tanto premesso, le metodologie valutative applicate in maniera più frequente sono:

- i) criteri basati sui costi;
- ii) criteri economico-reddituali;
- iii) criteri comparativi.

I *metodi basati sui costi* quantificano il valore del marchio in base ai costi sostenuti dall'azienda per l'ideazione, il lancio, lo sviluppo, il mantenimento.

I *metodi economico-reddituali*, a loro volta, quantificano il valore del

marchio in funzione dell'apporto che lo stesso fornisce alla redditività globale dell'azienda. Tra questi vanno annoverati:

- il *criterio dell'attualizzazione dei risultati differenziali apportati dal marchio*, intendendosi per risultati differenziali la differenza tra il reddito dei beni dotati di marchio ed il reddito ottenibile dall'azienda con beni non dotati di marchio o con marchio di nuova introduzione;
- il *criterio dell'attualizzazione delle royalties*, ovvero dell'attualizzazione dei redditi o dei flussi di cassa calcolati sulla base delle *royalties* ottenibili sul mercato;
- il *criterio del differenziale diretto*, che consiste nel quantificare la differenza tra il capitale economico dell'azienda, calcolato con una metodologia basata sui flussi reddituali, ed il patrimonio netto rettificato, nel quale sono inclusi anche i beni immateriali non contabilizzati (c.d. *intangibles*);
- il *criterio del costo della perdita*, che valuta il marchio attribuendogli un valore pari ai flussi operativi attualizzati che verrebbero meno nel caso in cui l'azienda perdesse la disponibilità della risorsa intangibile, ovvero le perdite (o i minori utili) da sopportare volendo dotarsi *ex novo* di un marchio con potenzialità simili a quello oggetto di stima.

I *metodi comparativi*, infine, consistono nell'applicazione di multipli, ovvero di un moltiplicatore o di indicatore percentuale ad una grandezza significativa (fatturato, utile netto, risultato operativo, ecc.).

Con riferimento alla scelta del metodo, non essendo possibile adottare, per i motivi già noti, criteri legati al reddito ed al fatturato, ai fini della stima del valore dei marchi l'unico adottabile è quello del

costo storico.

Metodi basati sui costi

I metodi basati sui costi quantificano il valore del marchio in base ai costi sostenuti dall'azienda per registrarlo e supportarlo sul mercato.

Tra questi vanno annoverati:

- ✓ *il metodo del costo rivalutato*, che consiste nella rivalutazione dei costi sostenuti per tenere conto dell'inflazione registrata nel periodo successivo al sostenimento dei singoli costi;
- ✓ *il metodo del costo di riproduzione*, che quantifica il valore del marchio sulla base dei costi necessari (quali quelli legati all'ideazione e realizzazione grafica; alle ricerche di anteriorità; alla registrazione dei marchi ed alla pubblicità) per avere un marchio simile a quello oggetto di stima.

Sul tema, alla luce della poca documentazione concernente i marchi di proprietà messa a disposizione dalla società fallita, l'unico **criterio** adottabile è quello **del costo rivalutato**.

Al riguardo, tenendo in considerazione che:

- i costi sostenuti per la creazione ed il mantenimento dei marchi di proprietà sono stati pari a complessivi euro 2.358,90 (come risulta dal registro beni ammortizzabili aggiornato al 31.12.2017);
- tali costi sono stati sostenuti nell'anno 2005 (in particolare nei mesi di marzo, aprile e luglio 2005);
- l'indice alla data di scadenza (31 maggio 2019, ultimo dato a disposizione) è del 102,7, cui corrisponde un coefficiente di rivalutazione pari a 1,207;

il valore rivalutato risulta pari a:

$$\text{euro } 2.358,90 \times 1,207 = \text{euro } 2.847,19$$

A tale valore, il sottoscritto consulente ritiene opportuno applicare un moltiplicatore pari a 10 che tiene conto della notorietà dei marchi di proprietà della società fallita.

Il valore di avviamento, come sopra definito, del ramo d'azienda [REDACTED] di proprietà della società fallita *Vino Sorelli S.r.l.*, è pertanto pari a:

$$A = \text{euro } 2.847,19 \times 10 = \text{euro } 28.471,90, \text{ arrotondato a } \text{euro } 28.500,00.$$

5.1.3. Valore del ramo d'azienda

Applicando il metodo patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento, il ramo d'azienda "[REDACTED]" alla data del 31 dicembre 2018 ha quindi un valore pari a:

$$W = K + A = \text{euro } 5.791.455,00 + \text{euro } 28.500,00 = \text{euro } 5.819.955,00, \\ \text{valore arrotondato a } \text{euro } 5.820.000,00.$$

5.2. Determinazione valore ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

5.2.1. Valutazione con il metodo patrimoniale semplice

Come già rilevato precedentemente, applicando il metodo patrimoniale semplice il valore dell'azienda è pari al valore del patrimonio netto rettificato, rappresentato dalla differenza tra tutti i componenti dell'attivo ed i componenti del passivo aumentata delle rettifiche di valore.

Nel caso di specie, tuttavia, è opportuno ribadire che la determinazione del valore patrimoniale è limitata alle poste attive

suscettibili di trasferimento - valutazione peraltro agevolata dalla presenza dell'inventario fallimentare e della perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società fallita - non rientrando nella valutazione né i crediti e le disponibilità liquide, facenti parte della massa attiva fallimentare a disposizione della curatela; né le passività, oggetto di accertamento ai fini della formazione dello stato passivo.

I beni di proprietà della società "Vino Sorelli S.r.l." suscettibili di trasferimento, compresi nel ramo d'azienda avente ad oggetto l'imbottigliamento e la commercializzazione di vino, sono rappresentati da beni immobili, da beni mobili strumentali e da materiale di confezionamento.

I beni immobili sono stati stimati dall'Arch. [REDACTED] perito nominato dal G.D. con il già menzionato provvedimento del 15 febbraio 2019, con relazione peritale del 28 maggio 2019 (alla quale si rinvia per un approfondimento - beni *sub* "B"), giurata in data 27 giugno 2019.

In particolare, l'Arch. [REDACTED] ha stimato i predetti beni immobili in complessivi:

- ✓ euro 3.700.000,00, se liberi, con riduzione di circa il 10% al fine di tenere conto degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le sanatorie edilizie meglio specificate nella perizia e per le spese di accatastamento, per un valore, quindi, pari a euro 3.330.000,00;
- ✓ euro 2.960.000,00 - corrispondente all'anzidetto valore di mercato dei beni di euro 3.700.000,00 diminuito del 20% - nel

caso in cui tali beni fossero occupati.

Il sottoscritto consulente, tuttavia, ritenendo che al momento del perfezionamento della vendita del suddetto ramo aziendale i beni immobili dovranno necessariamente rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare e, pertanto, saranno liberi, ritiene di attribuire ai medesimi il valore di *euro 3.330.000,00*.

I beni mobili strumentali, in sede di inventario fallimentare, sono stati valutati dal Rag. ██████████ perito nominato dal G.D. con l'anzidetto provvedimento, in complessivi *euro 940.600,00* (come da tabulato del Rag. ██████████ consegnato al sottoscritto in data 23 maggio 2019 a cui si rimanda).

I materiali di confezionamento, infine, sono stati valutati dal Dott. ██████████ enologo nominato dal G.D. con il già menzionato provvedimento del 15 febbraio 2019 - con perizia giurata in data 8 luglio 2019 (alla quale si rinvia) in complessivi *euro 20.000,00*.

Ai fini della presente stima, pertanto, il valore del patrimonio netto rettificato, *rectius* dei beni suscettibili di trasferimento, è pari a:

$K = \text{valore beni immobili } \textit{euro 3.330.000,00} + \text{valore beni mobili strumentali } \textit{euro 940.600,00} + \text{valore materiali di confezionamento } \textit{euro 20.000,00} = \textit{euro 4.290.600,00}$.

5.2.2. Valutazione del valore di avviamento

Fermo restando le considerazioni di cui al paragrafo 5.1.2 (alle quali si rinvia), relativamente al ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino il valore di avviamento è comprensivo altresì del portafoglio clienti che, nel caso di specie, assume valenza

particolare per effetto dei contratti in essere con la grande distribuzione (precisamente: [REDACTED]).

Al riguardo, non essendo possibile - per i motivi indicati - ricorrere a criteri reddituali, il sottoscritto consulente per la stima del valore di avviamento ritiene opportuno applicare il metodo empirico della percentuale sul fatturato.

Metodo della percentuale sul fatturato

Con tale criterio l'avviamento, come sopra definito, è determinato sulla base di una percentuale - che varia a seconda dei settori - sul fatturato annuo, da intendersi più propriamente come valore risultante dalla media dei fatturati realizzati nell'arco temporale di tre anni precedenti l'operazione moltiplicato per un coefficiente che varia in funzione dell'attività esercitata.

Quanto sopra viene espresso con la seguente formula:

$$A = V \times q$$

dove:

V esprime i ricavi annui delle vendite.

A tal proposito, al fine di avere un valore maggiormente rispondente alla realtà, il consulente ha ritenuto opportuno fare riferimento alla media degli anzidetti ricavi relativi agli anni 2015, 2016 e 2017 ritenendo poco attendibili quelli rilevati nel 2018, anno nel quale l'azienda è stata concessa in affitto e, quindi, gestita da terzi;

q è un coefficiente settoriale che, per le aziende commerciali operanti nel settore in esame, oscilla tra 0,15 e 0,20.

Pertanto, tenendo in considerazione:

- che il valore dei *ricavi delle vendite* interenti all'attività di imbottigliamento e commercializzazione di vino (voce A1 Conto Economico) è stato di:

✚ euro 4.487.170,00 al 31.12.2015;

✚ euro 3.827.833,00 al 31.12.2016;

✚ euro 3.698.095,00 al 31.12.2017;

- che il valore medio dei ricavi delle vendite negli anni 2015, 2016 e 2017 è quindi pari a:

$$V = (\text{euro } 4.487.170,00 + \text{euro } 3.827.833,00 + \text{euro } 3.698.095,00) : 3 = \text{euro } 12.013.098,00 : 3 = \text{euro } 4.004.366,00;$$

- che, per il ramo d'azienda oggetto della presente perizia, il sottoscritto consulente, alla luce sia dei costi necessari per la ristrutturazione ed il rilancio del ramo aziendale stesso, sia delle modalità di pagamento applicate in presenza di vendite competitive nell'ambito di procedure concorsuali che richiedono, come noto, il pagamento in unica soluzione o in un brevissimo lasso temporale, ritiene ragionevole applicare il coefficiente del 15%; pertanto: $q = 0,15$;

il valore di avviamento del ramo d'azienda di proprietà della società fallita "Vino Sorelli S.r.l." avente ad oggetto l'imbottigliamento e la commercializzazione di vino, determinato in base al c.d. metodo della percentuale sul fatturato, è pari a:

$$A = \text{euro } 4.004.366,00 \times 0,15 = \text{euro } 600.654,90, \text{ importo arrotondato a } \text{euro } 600.000,00.$$

5.2.3. Valore del ramo d'azienda

Con il metodo patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento, il ramo d'azienda di proprietà della Vino Sorelli S.r.l. avente ad oggetto l'imbottigliamento e la commercializzazione di vino alla data del 31 dicembre 2018 ha quindi un valore pari a:

$W = K + A = \text{euro } 4.290.600,00 + \text{euro } 600.000,00 = \text{euro } 4.890.600,00$, arrotondato a **euro 4.890.000,00**.

6. VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONI DI AFFITTO RAMI D'AZIENDA

In relazione a tale punto, infine, il sottoscritto consulente desidera precisare che - avendo proceduto alla stima dei singoli rami d'azienda di proprietà della società fallita - al fine di esprimere un giudizio sulla congruità dei canoni di affitto dei sopra citati rami di azienda ritiene adottabile il criterio in base al quale il canone di affitto congruo (*fair rent* secondo la terminologia anglosassone) è ottenuto moltiplicando il valore economico del ramo di azienda per il tasso di remunerazione del capitale investito, intendendosi con tale espressione un tasso che esprime sia il rendimento puro, sia il premio per il rischio d'impresa.

Ciò si traduce nella seguente formula:

$$C = W \times i$$

dove:

- C canone annuo di affitto del ramo d'azienda congruo
- W valore del ramo di azienda
- i tasso di remunerazione del capitale investito

Con specifico riferimento al tasso di remunerazione del capitale investito (*i*), il sottoscritto consulente tiene a precisare che con tale

espressione si intende un tasso che esprime sia il rendimento degli investimenti privi di rischio (i_1), sia il premio per il rischio d'impresa (i_2);

in pratica:

$$i = i_1 + i_2$$

Considerando che:

- il tasso di rendimento degli investimenti privi di rischio i_1 può essere rappresentato dal tasso medio di interesse dei titoli di Stato rilevato nell'anno 2018, pari a 1,07% (fonte MEF, Dipartimento del Tesoro);
- che il premio per il rischio d'impresa i_2 può essere quantificato nella misura del 1,5%;

il tasso di remunerazione del capitale investito i risulta pari a:

$$i = 1,07\% + 1,5\% = 2,57\%, \text{ arrotondato a } 2,50\%.$$

6.1. Valutazione congruità canone affitto ramo d'azienda " [REDACTED] "

Con riferimento a tale punto, tenendo presente che:

- il valore del ramo aziendale " [REDACTED] " W è pari a euro 5.820.000,00;
- il tasso di remunerazione del capitale investito i è pari a 2,50%;

il canone di affitto congruo del ramo d'azienda sopra citato è quindi pari a:

$$C = \text{euro } 5.820.000,00 \times 2,50\% = \text{euro } 145.500,00$$

contro un canone d'affitto annuo convenuto di euro 30.000,00 di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] del 20 gennaio 2010 (repertorio 56710, fascicolo 10799), meglio descritta al paragrafo

2.1 della presente perizia (pagina 6 e ss.).

Quanto sopra porta a concludere che il canone di affitto del ramo di azienda [REDACTED] non risulta congruo.

6.2. Valutazione congruità canone affitto ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

In relazione al ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino, tenendo presente che:

- il valore del predetto ramo aziendale W è pari a *euro 4.890.000,00*;
- il tasso di remunerazione del capitale investito i è pari a 2,50%;

il canone di affitto congruo del medesimo è quindi pari a:

$$C = \text{euro } 4.890.000,00 \times 2,50\% = \text{euro } 122.250,00$$

a fronte di un canone di affitto annuo complessivo (comprensivo anche della locazione degli immobili) convenuto per i primi dodici mesi in *euro 60.000,00*; dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese in *euro 72.000,00*; dal venticinquesimo mese alla scadenza in *euro 84.000,00*, di cui all'atto autenticato dal notaio [REDACTED] il 13 dicembre 2018, repertorio n. 51562, raccolta n. 26659 (a tal fine, v. pagine 9 e ss.).

Quanto sopra porta a concludere che il canone di affitto del ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino, al pari del precedente, non risulta congruo.

7. CONCLUSIONI

La presente perizia porta quindi alle seguenti conclusioni.

- il valore del **ramo d'azienda** [REDACTED] è pari alla data di riferimento della presente perizia a **euro 5.820.000,00** (v. paragrafo 5.1., pagine da 18 a 25 della presente perizia);

- il valore del ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino è pari alla data di riferimento della presente perizia a euro 4.890.000,00 (cfr. paragrafo 5.2., pagine da 25 a 30);
- i canoni annui di affitto dei predetti due rami d'azienda non risultano congrui.

In particolare:

- ✚ il canone di affitto congruo del ramo d'azienda [REDACTED] [REDACTED] è pari a euro 145.500,00, contro un canone annuo d'affitto convenuto in euro 30.000,000 (v. paragrafo 6.2., pagine 31 e 32);
- ✚ il canone di affitto congruo del ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino è pari a euro 122.250,00, contro un canone annuo d'affitto convenuto in euro 60.000,00 per i primi dodici mesi; in euro 72.000,00 dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese; in euro 84.000,00 dal venticinquesimo mese alla scadenza (v. paragrafo 6.2., pagina 32).

Con osservanza.

Firenze, 8 luglio 2019

Il consulente

Dott. [REDACTED]
[REDACTED]

CRON 11506/18

TRIBUNALE DI FIRENZE

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2019 (duemiladiciannove) e questo dì 8 del mese di luglio, avanti a [REDACTED], è personalmente comparso il Dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con studio in Firenze, via [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa perizia di stima per la valutazione dei rami d'azienda alla data del 31 dicembre 2018 della società fallita "Vino Sorelli S.r.l." in liquidazione.

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Firenze,

Il perito

Dott. [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Luogo e data della autentica notarile.

Con la presente scrittura privata, che rimarrà permanentemente depositata agli atti del notaio autenticante, le sottoscritte:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]

non in proprio

ma nella sua qualità di procuratrice della società [REDACTED]

[REDACTED],

v [REDACTED],

capitale sociale di Euro 1.500.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Firenze

[REDACTED]

a quanto appresso autorizzata

giusta procura ai rogiti per notaio [REDACTED] i di [REDACTED] in

data 18 febbraio 2005, repertorio n. [REDACTED] registrata a [REDACTED]

1 in data 22 febbraio 2005 al n. [REDACTED],

d'ora innanzi indicata anche come "Parte Locatrice", da una parte;

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED]

[REDACTED], via [REDACTED] nella sua qualità di titolare della

ditta individuale "[REDACTED] corrente in [REDACTED]

[REDACTED] via [REDACTED], numero di iscrizione al Registro

delle Imprese di Firenze e codice fiscale [REDACTED];

d'ora innanzi indicata anche come Parte Locataria, dall'altra parte.

premesse:

1. che Parte Locatrice è titolare dell'azienda agricola corrente in

[REDACTED] in [REDACTED] denominata [REDACTED] avente ad oggetto

l'attività di coltivazione vigneti nonché la produzione, l'imbottigliamento e la commercializzazione di vini da tavola comuni, a denominazione di origine controllata e garantita;

2. che i locali in cui viene esercitata l'attività aziendale sono riconosciuti dalle Parti come idonei e rispondenti alle vigenti disposizioni di legge ed amministrative in relazione alle autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività stessa;

3. che le Parti contraenti dichiarano di non aver subito protesti e di non essere in stato di insolvenza o di cessati pagamenti;

4. che i fondi ed i locali in cui viene esercitata l'attività aziendale sono di proprietà della società locatrice;

5. che tale ramo d'azienda è già stato oggetto di precedente contratto di affitto d'azienda con atto ai rogiti per notaio ██████████ in data 20 gennaio 2000, repertorio ██████████, registrato a Firenze il 9 febbraio 2000 al n. 861, trascritto a Firenze il 7 febbraio 2000 al n. n. 2638 R.P. e successivamente risolto con atto autenticato per notaio ██████████ di ██████████ in data 3 luglio 2009, repertorio 56350/10507, registrato a Firenze 1 in data 6 luglio 2009 al n. 8223;

6. che tutto quanto premesso costituisce prima parte, dispositiva, integrante e sostanziale del presente atto,

Tutto ciò premesso, i sottoscritti

convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1

La Parte Locatrice concede in affitto alla Parte Locataria, che accetta, il ramo d'azienda in premessa enunciato corrente in ██████████ e in ██████████ i, via ██████████, avente ad oggetto l'attività di coltivazione di vigneti nonché la produzione, l'imbottigliamento e la

commercializzazione di vini da tavola comuni, a denominazione di origine controllata e garantita.

Si precisa che sono comprese nella concessione in affitto i diritti di reimpianto e tutte le autorizzazioni e concessioni di cui è titolare la locatrice funzionali all'attività agricola (vitivinicola) dell'azienda affittata.

L'azienda affittata è formata - tra l'altro - dalle seguenti componenti strumentali immobiliari:

- Appezamento di terreno agricolo destinato a vigneto per circa 29 (venti nove) ettari o quanti siano;
- Fabbricato rurale destinato alla vinificazione (Tinaia).

I terreni sopra descritti figurano censiti a Catasto terreni di ubicazione in Foglio di Mappa **91**, particelle:

- **37**, di catastali metri quadri 6200, Reddito Dominicale Euro **76,85**;
- **45**, di catastali metri quadri 8900, Reddito Dominicale Euro **45,96**;
- **46**, di catastali metri quadri 7700, Reddito Dominicale Euro **63,63**;
- **52 AA**, di catastali metri quadri 7000, Reddito Dominicale Euro **86,76**;
- **52 AB**, di catastali metri quadri 1000, Reddito Dominicale Euro **3,10**;
- **59**, di catastali metri quadri 15.050, Reddito Dominicale Euro **77,73**;
- **60**, di catastali metri quadri 10.840, Reddito Dominicale Euro **89,57**;
- **61**, di catastali metri quadri 4.360, Reddito Dominicale Euro **22,52**;
- **73**, di catastali metri quadri 29.730, Reddito Dominicale Euro **245,67**;
- **75 AA**, di catastali metri quadri 3700, Reddito Dominicale Euro **45,86**;
- **75 AB**, di catastali metri quadri 1670, Reddito Dominicale Euro **5,17**;
- **83**, di catastali metri quadri 14.394, Reddito Dominicale Euro **118,94**;
- **85**, di catastali metri quadri 19.440, Reddito Dominicale Euro **160,64**;

- **88**, di catastali metri quadri 890, Reddito Dominicale Euro **7,35**;
- **90**, di catastali metri quadri 690, Reddito Dominicale Euro **3,56**;
- **91**, di catastali metri quadri 90, Reddito Dominicale Euro **0,46**;
- **92**, di catastali metri quadri 7840, Reddito Dominicale Euro **97,18**;
- **95**, di catastali metri quadri 1230 Reddito Dominicale Euro **6,35**;
- **97**, di catastali metri quadri 970 Reddito Dominicale Euro **5,01**;

Foglio di Mappa **103**, particella:

- **193, 104 e 302**, fabbricato Rurale (tinaia), di metri quadri 310;
- Foglio di Mappa **104**, particelle:
 - **2**, di catastali metri quadri 2950, Reddito Dominicale Euro **6,09**;
 - **6 AA**, di catastali metri quadri 16335, Reddito Dominicale Euro 84,36;
 - **6 AB**, di catastali metri quadri 24.087, Reddito Dominicale Euro 111,96;
 - **17**, di catastali metri quadri 817, Reddito Dominicale Euro **0,25**;
 - **21**, di catastali metri quadri 16370, Reddito Dominicale Euro **84,54**;
 - **98**, di catastali metri quadri 19850, Reddito Dominicale Euro 102,52;
 - **102 AA**, di catastali metri quadri 65, Reddito Dominicale Euro 0,81;
 - **102 AB**, di catastali metri quadri 1235, Reddito Dominicale Euro 0,51;
 - **103 AA**, di catastali metri quadri 8700, Reddito Dominicale Euro 107,84;
 - **103 AB**, di catastali metri quadri 1140, Reddito Dominicale Euro 4,71;
 - **727**, di catastali metri quadri 800, Reddito Dominicale Euro **3,72**;
 - **728**, di catastali metri quadri 280, Reddito Dominicale Euro **0,87**;
 - **751**, di catastali metri quadri 14626, Reddito Dominicale Euro 75,54;
 - **758**, di catastali metri quadri 1552, Reddito Dominicale Euro 8,02;
 - **781**, di catastali metri quadri 15257, Reddito Dominicale Euro 78,80;
 - **809**, di catastali metri quadri 4567, Reddito Dominicale Euro 56,61;

- **810**, di catastali metri quadri 4115, Reddito Dominicale Euro 51,01;
- **840**, di catastali metri quadri 14908, Reddito Dominicale Euro 76,99;

Il tutto per una superficie totale di Ha. 28.96.58, Reddito Dominicale Euro pari ad 1.097,20 Reddito Agrario pari ad Euro 647,57.

I confini sono: [REDACTED] S. Martino a Uzzano, [REDACTED] Fiesole, via Chiantigiana, Castello di Uzzano, salvo se altri.

Il ramo d'azienda viene concesso in locazione comprensivo dei macchinari ed impianti per la vinificazione, nonché dei mezzi e macchinari agricoli elencati nella specifica che firmata dalle parti si allega al presente atto lettera "A".

Il ramo d'azienda è inoltre dotato dei seguenti marchi d'impresa:

a) "Castello di Uzzano Chianti Classico D.O.C.G.", depositato per la brevettazione presso la Camera di Commercio di Firenze in data 23 dicembre 1988 n. 11184 C88 e rinnovato presso la medesima Camera di Commercio con domanda n. FI2008C001581 ;

b) "Fresco di Governo vino da tavola della Toscana", depositato per la brevettazione presso la Camera di Commercio di Firenze in data 30 dicembre 1988 n. 11217 C88 e rinnovato presso la medesima Camera di Commercio con domanda n. FI2008C001593.

Per la durata del contratto di locazione di azienda la locataria potrà usare i marchi di impresa predetti.

Le etichette e i marchi concessi in uso potranno essere usati dalla parte locataria soltanto per la commercializzazione del vino prodotto nelle vigne oggetto del presente contratto. E' riconosciuta alla parte locataria la facoltà di concedere in uso ad altra azienda le vasche vinarie e le barriques - diverse da quelle sopra specificate.

Il ramo d'azienda formante oggetto del presente atto viene concessa ed accettata in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto ed accettato dalla Parte Locataria, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti (reali e/o personali), azioni e ragioni inerenti e/o relative.

ARTICOLO 3

Il canone di affitto è stato tra le Parti convenuto in Euro 30.000,00 (trentamila) annue.

Detto canone verrà pagato in via anticipata mediante rate semestrali uguali a Euro 15.000 (quindicimila) ciascuna, le quali scadranno il 25 (venticinque) gennaio ed il 25 (venticinque) luglio di ogni anno; la prima rata di Euro 15.000 (quindicimila) dovrà essere pagata il 25 (venticinque) gennaio 2010 (duemiladieci).

La durata dell'affitto è stabilita in un anno e pertanto dalla data odierna fino al 19 (diciannove) gennaio 2011 (duemilaundici); alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato salvo disdetta ai sensi dell'art. 4 L. 203/82.

Alla scadenza la Parte Locataria riconsegnerà alla Parte Locatrice il ramo d'azienda oggi affittato, eventuali miglioramenti apportati dalla Parte Locataria saranno senz'altro acquistati dalla Parte Locatrice senza obbligo per detta Parte di rifusione e/o indennizzo a favore della Parte Locataria, la presente clausola è stipulata in considerazione dell'eventualità che la Parte Locataria apporti miglioramenti all'azienda oggi affittata. Per quanto attiene ai miglioramenti, gli stessi potranno essere eseguiti solo previa comunicazione ed autorizzazione della locatrice; è comunque salvo il diritto della Parte Locatrice di procedere ad interventi di miglioria

tanto su i vigneti quanto sulla cantina, previa semplice comunicazione alla parte Locataria.

Le parti esonerano espressamente i competenti uffici e loro titolari, quali la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'UMA, il Catasto Vinicolo, nonché qualsiasi altra amministrazione o Ente Pubblico e privato ai fini della trascrizione, volturazione, Annotazione del presente atto, con esonero degli Uffici sopra menzionati e loro Funzionari e dipendenti da responsabilità ed ingerenza.

ARTICOLO 4

La Parte Locataria si impegna a mantenere l'azienda affittata in buono stato locativo, dotata delle normali scorte di merci ed a sostituire tutti quei beni strumentali ed arredi che, per normale usura, dovessero perire.

In merito ai locali in cui è esercitata l'attività dell'azienda affittata, si dà e prende atto tra le Parti che essi sono riconosciuti idonei dalla Parte Locataria, che ne ha presa preventiva visione, riconoscendoli privi di manchevolezza e/o difetti.

ARTICOLO 5

La Parte Locatrice dichiara che l'azienda formante oggetto del presente contratto è di sua piena e libera proprietà, immune da diritti di terzi, pignoramenti, sequestri e quant'altro possa pregiudicarne la disponibilità ed il valore.

La Parte Locatrice dichiara e garantisce di non trovarsi in istato di insolvenza e/o di cessati pagamenti e che nei suoi confronti non sono state intraprese azioni cautelari e/o esecutive in relazione all'attività dell'azienda affittata.

La Parte Locatrice si obbliga fin da ora - a richiesta della Parte

Locataria - ad effettuare tutte le attività necessarie al fine dell'ottenimento della volturazione delle licenze e/o autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento da parte della Parte Locataria dell'attività dell'azienda affittata, il tutto senza aggravio di spese e senza richiesta di alcun compenso a carico ed a favore della Parte Locatrice.

La Parte Locataria dichiara e garantisce di possedere i requisiti necessari per l'ottenimento della volturazione delle licenze amministrative e delle altre varie autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'azienda affittata, rilevando espressamente indenne la Parte Locatrice da qualsiasi sopravvenienza passiva scaturente dalla mancata volturazione delle licenze.

Si pattuisce espressamente tra le Parti che la mancata volturazione delle licenze ed autorizzazioni di cui sopra non esonera la Parte Locataria dall'obbligo di pagamento del canone di affitto dell'azienda né la dà titolo per la richiesta di restituzione delle somme versate.

ARTICOLO 6

Gli effetti giuridici ed economici del presente contratto sono immediati.

La consegna del ramo d'azienda decorre da oggi.

Si dà e prende atto fra le parti che i debiti ed i crediti del ramo locato rimarranno a favore ed a carico della Parte Locatrice, essendo espressamente esclusi dal presente contratto.

Avrà luogo come per legge il subingresso della Parte Locataria nei contratti stipulati dalla Parte Locatrice per l'esercizio del ramo d'azienda affittata, compresi i contratti di lavoro subordinato stipulati dalla Parte Locatrice per l'esercizio dell'azienda

affittata.

ARTICOLO 7

Cagioneranno risoluzione immediata del presente contratto per clausola risolutiva espressa, il verificarsi delle seguenti circostanze:

- a) mancato pagamento di due canoni anche non consecutivi;
- b) sussistenza di protesti (fatti salvi i protesti per mancata accettazione di tratte) a carico della Parte Locataria;
- c) intrapresa, nei locali in cui si esercita l'azienda affittata, di attività diverse da quella attualmente svolta dall'azienda in parola.

In tutti i casi di risoluzione per la clausola risolutiva espressa come sopra convenuti, la Parte Locataria si obbliga a restituire alla Parte Locatrice, dietro semplice richiesta anche orale di detta parte, l'azienda oggi affittata, riconoscendo alla Parte Locataria che la continuazione della gestione da parte di essa Parte Locataria dopo il verificarsi anche di una sola delle circostanze sopra elencate, produce grave pregiudizio all'attività svolta dall'azienda stessa; conseguentemente la Parte Locataria consente fin da ora che, al verificarsi delle circostanze predette, alla Parte Locatrice possa esperire idonea azione - anche accessoria e/o cautelare (anche ai sensi dell'art. 700 c.p.c.) - tesa al riottenimento del possesso dell'azienda oggi affittata da parte della Parte Locatrice stessa.

ARTICOLO 8

Il presente contratto viene tra le parti stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82.

Le spese del presente atto e sue consequenziali fanno carico alla Parte Locatrice che se le assume.

Si richiede la trascrizione con espresso esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei RR.II.

Firmato:

[REDACTED]

Repertorio 56710

Fascicolo 10799

AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONE

Certifico io sottoscritto, dottor M [REDACTED], Notaio in [REDACTED] ed iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di [REDACTED] che le signore:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] non in proprio

ma nella sua qualità di procuratrice della società "[REDACTED]" [REDACTED]

capitale sociale di Euro 1.500.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di [REDACTED],

a quanto appresso autorizzata

giusta procura ai rogiti per notaio [REDACTED] in data 18 febbraio 2005, repertorio n. 47206/6259 registrata a Firenze 1 in data 22 febbraio 2005 al n. 472,

- [REDACTED], nata a [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di titolare della ditta individuale "[REDACTED]" corrente in [REDACTED] [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze e codice fiscale [REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno sottoscritto la scrittura che precede, da me notaio a loro letta, in calce e a margine dei fogli intermedi, in mia presenza alle ore sedici e venticinque in [REDACTED] il giorno 20 (venti) gennaio 2010 (duemiladieci).

Firmato:

- [REDACTED] notaio

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE CHE SI RILASCIA PER USO

[REDACTED]

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

ED OPZIONE DI ACQUISTO

Luogo e data dell'autentica notarile.

Con la presente scrittura privata, da autenticarsi e registrarsi a norma di legge,

SI SONO COSTITUITI

la società in liquidazione " [REDACTED], con sede in

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale euro 100.000,00 interamente versato ma azzerato a seguito di perdite, rappresentata dal

Liquidatore signor [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

([REDACTED] [REDACTED]

domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza dei poteri conferitigli dallo statuto sociale e dall'atto di nomina;

d'ora in avanti denominata **Parte Locatrice o Concedente;**

la società unipersonale [REDACTED]

[REDACTED] a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale euro 30.000,00 interamente versato ed esistente, rappresentata dall'Amministratore Unico

signor ██████████, nato a ██████████ il █

██████████, █

██████████ domicili-

liato per la carica presso la sede sociale, il quale inter-

viene al presente atto in forza dei poteri conferitigli dal-

lo statuto sociale e dall'atto di nomina;

d'ora in avanti denominata **Parte Affittuaria;**

congiuntamente **Le Parti;**

██

██

██

d'ora in avanti denominato **Parte Dichiarante.**

Le costituite società, come sopra rappresentate,

P R E M E T T O N O C H E

a) la società in liquidazione ██████████ è attualmente proprietaria di un ramo di azienda svolgente attività nel settore della produzione e commercio all'ingrosso ed al dettaglio di vini, olii, aceti, acque minerali, birra, liquori, distillati e quant'altro attiene ai prodotti agroalimentari, nonché la conduzione di aziende agricole proprie e l'affitto attivo e passivo di aziende agricole; la locazione e affitto delle attrezzature di produzione a terzi nonché servizi di logistica sia industriale che commerciale nell'ambito della produzione e commercio di prodotti enologici ed alcolici in genere, per quanto di interesse, esclusivamente corrente in

Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina n. 42;

b) la società in liquidazione [REDACTED] risulta proprietaria, fra altro, del complesso immobiliare posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), [REDACTED] meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente atto sotto la lettera **"A"**, nel quale risulta essere esercitata l'attività di cui alla lettera a) delle premesse;

c) la società in liquidazione "**[REDACTED]**" è incorsa nella causa di scioglimento di cui all'art. 2484 n. 4 c.c. in quanto non è stato tempestivamente sottoscritto l'aumento di capitale finalizzato alla ricostituzione di quest'ultimo ai sensi dell'art. 2482 ter c.c., deliberato in data 13 marzo 2018, giusta decisione dei soci recata da verbale ricevuto dal Notaio [REDACTED], Rep. n. 50424, reg.to a Prato il 15 marzo 2018 al n. 2866; con detta decisione dei soci, subordinatamente alla mancata sottoscrizione dell'aumento di capitale in sede di ricostituzione, era stato previsto lo stato di liquidazione della società e la nomina in qualità di liquidatore del medesimo [REDACTED]; in seguito alla mancata sottoscrizione dell'aumento di capitale, entro il termine previsto del 30 giugno 2018, la società ha comunicato al competente R.I. lo scioglimento e cancellazione della stessa con protocollo n. 64824 dell'11 settembre 2018, nonché la nomina a Liquidatore del [REDACTED] con protocollo n. 64843 dell'11 settembre 2018;

d) al fine di evitare di compromettere l'attività aziendale, in data 1 agosto 2018 è stato sottoscritto contratto di affitto di ramo di azienda ed eventuale opzione di acquisto, autenticato nelle firme dal Notaio in Prato [REDACTED] in pari data, Rep. N. 50188, reg.to a Prato il 2 agosto 2018 al n. 9320 serie 1T, mediante il quale la società oggi in liquidazione [REDACTED] ha concesso in affitto alla società [REDACTED] il ramo di azienda inerente l'imbottigliamento e la successiva commercializzazione di vino, al fine di garantire e mantenere a favore del ceto creditorio importanti valori aziendali;

e) tale contratto prevedeva alla clausola 7 una condizione sospensiva al fine di consentire alla parte affittuaria "di risolvere il presente contratto entro la data dell'1 ottobre 2018";

f) la società [REDACTED] provvedeva a risolvere il contratto con comunicazione pec del 30 settembre 2018, non avendo raggiunto un accordo con i dipendenti e non potendo quindi continuare a garantire in maniera proficua l'attività aziendale;

g) è tuttora intenzione della società [REDACTED] prendere in affitto detto ramo d'azienda anche al fine del mantenimento e della valorizzazione di alcuni asset aziendali alle condizioni tutte recate dal presente atto;

h) alla data del presente atto risultano, infatti, modificate

le condizioni e la situazione precedentemente esposta ed è tornata attuale l'ipotesi di un affitto volto al mantenimento e alla conservazione degli asset aziendali inerenti il ramo d'azienda composto da tutti gli impianti e dalle attrezzature, dai mezzi, dalle macchine da ufficio, oltre alle autorizzazioni, utilizzate nello svolgimento della predetta attività, come individuati dall'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "B", siti nel complesso immobiliare di cui all'allegato A); quanto sopra al fine di favorire la presentazione a cura della Parte Locatrice di una procedura concorsuale.

Tanto premesso, i costituiti, nelle spiegate qualità, convenono e stipulano quanto segue:

1) Premessa:

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto e le parti la recepiscono integralmente. Formano, altresì, parte integrante del presente contratto i seguenti allegati, tutti debitamente firmati dalle parti per accettazione:

A) Planimetrie rappresentative del complesso immobiliare posto in Incisa e Figline Valdarno, via Fiorentina ove è corrente il ramo di azienda oggetto del presente affitto;

B) Inventario impianti, attrezzature, mezzi, macchine da ufficio utilizzati per lo svolgimento dell'attività;

C) Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità im-

mobiliare distinta al C.F. del Comune di Figline e Incisa Valdarno in Fg. 13 - Mapp. 32 - sub. 502;

D) Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Figline e Incisa Valdarno in Fg. 13 - Mapp. 32 - sub. 503 graffato al Mapp. 33 - sub. 509;

E) Elenco dipendenti.

2) Oggetto:

a) La società ██████████, come sopra rappresentata, concede in affitto alla società "██████████", che, come sopra rappresentata, accetta, il ramo d'azienda quale descritto in premessa, svolgente attività di imbottigliamento e commercializzazione di vino.

Interviene al presente atto il signor ██████████ il quale nella qualità di socio unico della società "██████████ ██████████ Parte Affittuaria, ritenendosi seduta stante riunito in assemblea dei soci, essendo presente l'Amministratore Unico, ██████████ e non essendo nominato alcun Organo di Controllo, nessuno opponendosi alla trattazione dell'argomento ed essendo informati dello stesso, presta il più ampio consenso a che la società ██████████ assuma la qualità di Parte Affittuaria nel presente rapporto di affitto di ramo di azienda;

b) la Parte Locatrice dichiara e garantisce che tutti i necessari permessi, licenze, autorizzazioni richiesti per l'attivi-

tà dell'azienda oggetto del presente atto sono stati ottenuti e sono in vigore e l'attività non contrasta con leggi, regolamenti o disposizioni amministrative; la Parte Locatrice dichiara di aver posto in essere tutte le cautele e gli adempimenti richiesti dal D.L. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni e che i macchinari affittati sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento vigente, così come è a norma e in regola con le licenze anche amministrative il fabbricato e le pertinenze, fatta eccezione per l'impianto antincendio, come già a conoscenza della società "CANTINA SORELLI S.R.L.", in merito al quale le parti daranno incarico a tecnico abilitato per quantificare gli importi necessari a svolgere regolarmente l'attività con spese a carico dell'affittante;

c) l'affitto comprende:

- il complesso immobiliare sito in Figline e Incisa Valdarno (FI), [REDACTED]

* unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Figline e Incisa Valdarno con i seguenti dati catastali: **Fg. 13 - Mapp. 32 - sub. 502** - via Fiorentina - Figline, p. T-1 - Cat. D/7 - R.C. euro 9.440,00;

* unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Figline e Incisa Valdarno con i seguenti dati catastali: **Fg. 13 - Mapp. 32 - sub. 503 graffato al Mapp. 33 - sub. 509** - via Fiorentina - Figline n. 42, p. T-1 - Cat. D/7 - R.C. euro 28.156,00.

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni, la Parte Locatrice produce copia conforme di n. 2 (due) attestati di prestazione energetica entrambi depositati telematicamente presso la Regione Toscana in data 1 agosto 2018, prot. n. 0382883 e prot. n. 0382934, che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "C" e "D".

La Parte Affittuaria, per quanto innanzi, dichiara e riconosce di aver ricevuto la documentazione e le informazioni di cui alla citata normativa, comprensiva degli attestati;

- tutti i beni mobili, mobili registrati e le attrezzature che costituiscono il complesso dei beni organizzati per lo svolgimento della predetta attività quali risultano dall'inventario già allegato al presente atto sotto la lettera "B";

il tutto comunque ben noto ed accettato dalla Parte Affittuaria.

Resta escluso tutto ciò che non viene espressamente citato nel presente contratto;

d) la Parte Locatrice dichiara e garantisce che le immobilizzazioni di proprietà aziendale alla data odierna, sono in perfetta efficienza, atte all'uso loro proprio, prive di difetti, eccetto difetti di scarsa importanza che non pregiudicano la prosecuzione del normale uso di tali beni, libere da ogni onere o gravame, patti di riservato dominio, diritti di terzi, sequestri, pignoramenti e quant'altro, ad eccezione di ipote-

che interessanti il compendio immobiliare e comunque quanto già a conoscenza della Parte Affittuaria;

e) sono escluse dall'affitto le merci in giacenza.

Sono altresì escluse le garanzie di qualsiasi natura prestate dalla Parte Locatrice a terzi (salvo quanto regolamentato nel presente atto) nonché tutti i debiti aziendali ed i crediti i quali continuano a gravare ed a competere esclusivamente sulla Parte Locatrice, mentre quelli che matureranno durante tutta la durata del contratto di affitto saranno esclusivamente a carico ed a favore della Parte Affittuaria. In particolare, la Parte Locatrice s'impegna a tenere indenne la Parte Affittuaria da qualsiasi debito, anche fiscale e tributario, accertato o da accertare, che dovesse insorgere per mancati e/o inesatti suoi adempimenti. Parimenti, la Parte Affittuaria si obbliga, alla scadenza del presente contratto, a rilevare la Parte Locatrice da qualsiasi debito e/o obbligazione contratta nel periodo di affitto ancorché non scaduto alla data di cessazione del contratto ed anche verso la pubblica amministrazione e/o enti preposti alla riscossione, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 3); sono espressamente esclusi i debiti maturati per trattamento fine rapporto, e per qualsiasi altro diritto, nessuno escluso, inerenti i dipendenti di cui all'allegato "E", che Parte Affittante ha provveduto a licenziare alla data del 12 dicembre 2018 e che Parte Affittuaria provvederà ad assumere entro la data del 7 gennaio 2019.

In deroga all'articolo 2561 secondo comma del cc le parti di comune accordo stabiliscono di assegnare la titolarità delle quote di ammortamento relative ai beni affittati al locatore in quanto nel canone di affitto si è tenuto conto del deperimento degli stessi.

f) in relazione a quanto precisato in premessa la Parte Locatrice con il presente contratto intende salvaguardare l'immagine di mercato del ramo d'azienda;

g) le parti altresì convengono che, in applicazione di quanto previsto dall'art. 2558 c.c. siano espressamente esclusi dalla successione nei contratti, i rapporti di agenzia, di distribuzione e similari. Più in generale, sempre in applicazione al disposto dell'art. 2558 c.c., si conviene che il subentro della Parte Affittuaria nei contratti stipulati dalla Parte Locatrice, avvenga solo ed esclusivamente per i rapporti espressamente richiamati, dovendosi escludere, in caso contrario, per volontà comune ad entrambe le parti, la continuazione di ogni e qualsiasi contratto stipulato dalla società in liquidazione **██████████** in essere alla data di sottoscrizione del presente atto;

h) ad ogni buon fine, fermo e richiamato quanto sopra, la Parte Locatrice dichiara e garantisce:

1) che non risultano in essere né minacciate controversie con i dipendenti per questioni di lavoro;

2) di non aver stipulato per iscritto od oralmente contratti

di lavoro a termini e/o a condizioni diverse da quelle previste dalle leggi e contratti collettivi di secondo livello, ovvero di aver praticato condizioni economiche e normative diverse da quelle risultanti dai libri contabili e dalle buste paga;

i) la Parte Locatrice dichiara e garantisce che tutte le informazioni e garanzie contenute nel presente contratto e nei documenti allegati sono corrette e non sono state omesse informazioni che possono avere sostanziale rilevanza;

j) per effetto del presente contratto la Parte Affittuaria potrà, a suo insindacabile giudizio, subentrare nei contratti posti in essere tra la Parte Locatrice ed i terzi, ivi compresi gli ordini, le vendite e gli acquisti in corso di esecuzione alla data odierna con clienti e fornitori.

3) Durata e proposta irrevocabile di acquisto:

a) L'affitto è stipulato per la durata di mesi 48 (quarantotto) con possibilità di proroga per ulteriori 6 (sei) mesi e decorrerà dalla data del 17 dicembre 2018 (diciassette dicembre duemiladiciotto). Dalla data della sottoscrizione del presente accordo fino alla data di effettiva decorrenza, la società [REDACTED] potrà continuare ad espletare solo al fine della preservazione dei valori aziendali e senza conseguenze dannose per la Parte Affittuaria, tutte le attività necessarie al passaggio, tra cui in via esemplificativa e non esaustiva operazioni aziendali quali conclusione ordini già in

corso, consegna degli stessi, rimanendo di sua competenza incassi e pagamenti e senza che comunque tale attività possa aggravare lo stato di difficoltà finanziaria;

b) la Parte Affittuaria si rende disponibile a formulare proposta irrevocabile di acquisto del ramo di azienda in oggetto, oltre all'acquisto di tutte le attrezzature come individuati meglio nell'allegato "B" al corrispettivo che verrà fissato di comune accordo fra le parti alla scadenza del periodo locativo. Da tale corrispettivo dovranno essere eventualmente detratti importi a carico di Parte Locatrice addebitati a o pagati da Parte Affittuaria.

4) Canone:

a) Il canone di affitto viene così determinato:

- dalla data di decorrenza e per i successivi 12 (dodici) mesi in annui euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) pari ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mensili comprensivo della locazione della porzione del complesso immobiliare, come innanzi individuata, pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) mensili per tutta la durata del contratto;

- dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese annui euro 72.000,00 (settantaduemila virgola zero zero);

- dal venticinquesimo mese al trentaseiesimo mese annui euro 84.000,00 (ottantaquattromila virgola zero zero) e così per gli anni successivi.

Il canone come sopra determinato dovrà essere pagato in rate semestrali posticipate entro il giorno 20 (venti) del mese successivo al semestre (prima scadenza 20 luglio 2019), intendendo detto termine come essenziale e pattuito a favore della Parte Locatrice. Il mancato pagamento di una rata del canone nel termine di 10 (dieci) giorni dalla suddetta scadenza, darà diritto alla Parte Locatrice di ritenere risolto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c. mediante comunicazione da effettuarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.;

b) il canone, come sopra determinato, verrà aggiornato annualmente in ragione del 75% (settantacinque per cento) degli indici di variazione ISTAT per i prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati rilevati nell'anno precedente a partire dal quarto anno successivo a quello di decorrenza.

5) Gestione della azienda:

a) la Parte Locatrice si impegna a portare a conoscenza dei terzi (ed in particolare clienti e fornitori) il trasferimento del ramo d'azienda a titolo di affitto. Si impegna, altresì, al fine di agevolare il trasferimento della clientela e dell'attività in genere, a consegnare alla Parte Affittuaria l'elenco dei clienti e fornitori, tutta la relativa documentazione commerciale, nonché ogni altra documentazione utile relativa all'attività del ramo d'azienda;

b) dalla sottoscrizione del presente atto e fino alla data del

17 dicembre 2018 la Parte Locatrice potrà continuare a gestire tutti gli ordini in corso, compresa la spedizione, per non disperdere valori aziendali ed interrompere le forniture alla GDO;

c) la Parte Affittuaria deve gestire il ramo di azienda concesso in affitto senza modificarne in alcun modo la destinazione attuale ed in maniera da conservarne l'efficienza della organizzazione e dei beni mobili strumentali ricevuti in consegna;

d) la Parte Affittuaria avrà la facoltà di sostituire, nel corso del rapporto, beni mobili strumentali compresi nella azienda affittata, al fine di migliorare o incrementare l'efficienza produttiva. In tal caso le parti, di comune accordo, derogano all'applicazione degli articoli 2561 e 2562 del Cod. Civ., non dovendo la Parte Locatrice restituire alcunché sulla base di quanto previsto al punto 3;

e) la Parte Locatrice terrà indenne e rimborserà integralmente la Parte Affittuaria di tutti gli oneri di qualsiasi natura a carico del ramo d'azienda derivanti da fatti verificatisi successivamente alla data odierna e aventi origine da inesattezze e/o incompletezze delle dichiarazioni e garanzie previste col presente atto, anche in premessa, nonché da qualsiasi pretesa che possa essere formulata o mossa da chiunque nei confronti della Parte Locatrice ivi compresi agenti, rappresentanti ed eventuali rivenditori della Parte Locatrice, in relazione

all'attività svolta in generale. In particolare la Parte Locatrice terrà indenne la Parte Affittuaria:

A) da ogni e qualsiasi sopravvenienza passiva di qualsiasi natura e genere, nonché minusvalenze derivanti da atti, circostanze e fatti precedenti alla data odierna ed inoltre da tutti gli oneri di spesa e sopravvenienze di ogni genere nonché da qualsiasi pretesa per debiti e/o rapporti passivi di qualsiasi genere della Parte Locatrice nei confronti di qualsiasi terzo, compresi gli ex dipendenti;

B) da tutti i danni e conseguenze negative derivanti dalla inesattezza o violazione delle rappresentazioni e garanzie di cui al presente atto, anche in premessa;

C) da ogni richiesta, domanda, azione giudiziaria relativa ai punti che precedono.

Gli obblighi di garanzia resteranno validi ed efficaci fino all'intero decorso dei termini di prescrizione fissati per legge in relazione alle eventuali correlate istanze o pretese avanzate dagli aventi diritto.

Gli importi eventualmente dovuti ai sensi di quanto previsto con il presente articolo dovranno essere rimborsati dalla Parte Locatrice alla Parte Affittuaria entro 20 (venti) giorni dalla richiesta fatta pervenire alla Parte Locatrice mediante raccomandata A.R.. In deroga a quanto sopra, gli importi eventualmente dovuti dalla Parte Locatrice a seguito degli obblighi di garanzia assunti potranno essere integralmente compen-

sati dalla Parte Affittuaria con importi dovuti nei confronti della Parte Locatrice, a qualsiasi titolo senza necessità del preventivo assenso da parte di quest'ultima;

g) le parti convengono di comune accordo che gli incrementi di valore relativi al ramo d'azienda affittato resteranno ad esclusivo favore della Parte Locatrice nel caso in cui per qualsiasi motivo la Parte Affittuaria non proceda all'acquisto del ramo di azienda;

h) nel caso in cui la Parte Affittuaria, società " [REDACTED] proceda alla registrazione dei marchi scaduti della società [REDACTED] la stessa non si opporrà a che gli stessi, nel caso di risoluzione del contratto di affitto del ramo di azienda, vengano ritrasferiti alla casa madre, soprattutto nel caso in cui tale richiesta pervenga dagli Organi della Procedura Concorsuale che la Parte Locatrice si appresta a richiedere.

6) Clausola risolutiva espressa:

La Parte Affittuaria ha diritto di risolvere il contratto qualora i beni trasferiti in affitto successivamente alla stipula del contratto siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti erariali o di lavoro riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipula anzidetta salvo che la Parte Locatrice, tempestivamente avvertita, non saldi ogni debito entro dieci (10) giorni dal ricevimento della comunicazione. A tal fine la Parte Affittuaria ha l'obbligo di informare la

Parte Locatrice di probabili passività erariali o di lavoro relative al periodo precedente il contratto appena esse si manifestino.

In ogni caso il presente contratto di affitto di ramo d'azienda, per espressa pattuizione "inter partes", avendo quale principale scopo quello di non disperdere il valore del ramo d'azienda nell'interesse della massa dei creditori, potrà sempre essere risolto con un minimo preavviso di 6 (sei) mesi dagli organi della procedura concorsuale che la società ██████████ ██████████" si appresta a richiedere, nel caso in cui gli stessi lo ritengano conveniente per i creditori.

7) Subaffitto:

La Parte Affittuaria potrà procedere a subaffittare, e cedere a terzi l'utilizzo delle vasche e spazi comuni sotto la propria responsabilità e mettendo al corrente gli eventuali subaffittuari della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 6 in modo da poter meglio ottimizzare la gestione delle vasche e degli spazi comuni. Nel caso in cui la stessa riesca ad effettuare tale operazione procederà a comunicare alla procedura il canone eventualmente introitato in modo da poter trasferire alla procedura un importo che verrà concordato con la stessa dopo aver chiaramente sottratto i costi inerenti l'attività di service e di logistica che Parte Affittuaria si dovrà integralmente accollare.

8) Spese:

Ogni spesa inerente la stipula del presente contratto farà carico alla Parte Affittuaria, che se le assume.

Ai fini fiscali le parti dichiarano e riconoscono la prevalenza del valore dell'azienda e dei beni che la compongono rispetto al valore del diritto obbligatorio sull'immobile; pertanto, il presente contratto rientra nell'ambito di applicazione dell'I.V.A. e sarà soggetto a registrazione con pagamento della relativa imposta in misura fissa.

9) Rinvio:

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti concordemente richiamano la disciplina del Codice Civile, delle leggi speciali in materia, e degli usi e consuetudini.

Letto, approvato e sottoscritto

Firmato: S

Repertorio N. 51562

Raccolta N. 26659

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. [REDACTED], Notaio residente in [REDACTED] ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED]

C E R T I F I C O

che i signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di Liqui-

datore della società in liquidazione [REDACTED],
con sede in Figline e Incisa Valdarno (FI), [REDACTED]
[REDACTED], costituita in Italia in data 26 gennaio 1971, Partita I-
VA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese
di Firenze [REDACTED] capitale sociale euro 100.000,00 inte-
ramente versato ma azzerato a seguito di perdite, domiciliato
per la carica presso la sede sociale, a ciò abilitato in forza
dei poteri conferitigli dallo statuto sociale e dall'atto di
nomina;

[REDACTED] n [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], quale Ammini-
stratore Unico della società unipersonale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale
euro 30.000,00 interamente versato ed esistente, domiciliato
per la carica presso la sede sociale, a ciò abilitato in forza
dei poteri conferitigli dallo statuto sociale e dall'atto di
nomina;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

cittadini italiani, della cui identità personale, qualifica

N. Rep. 51562
N. Racc. 26659

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Firenze

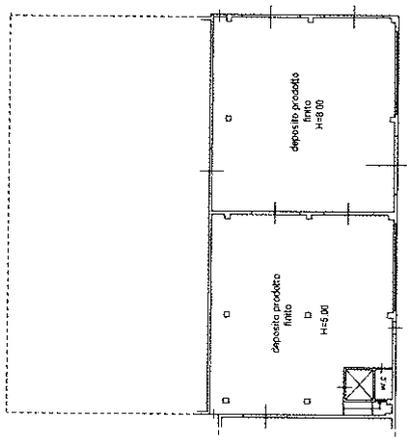
Dichiarazione protocollo n. FI0153047 del 16/06/2004
Planimetria di u.i.v. in Comune di Figline Valdarno
Via Fiorentina civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 13
Foglio: 13
Particella: 32
Subalterno: 502

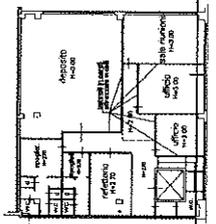
Scheda n. 108
Scala 1:500

N. 3544

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2018 - Comune di FIGLINE E INCISA VALDARNO/A (M321) - Foglio 13 - Particella 32 - Subalterno 502 - VIA FIORENTINA - FIGLINE piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2018 - n. T263864 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. F10061704 del 19/02/2008
Planimetria di u.i.v. in Comune di Figline Valdarno
Via Fiorentina

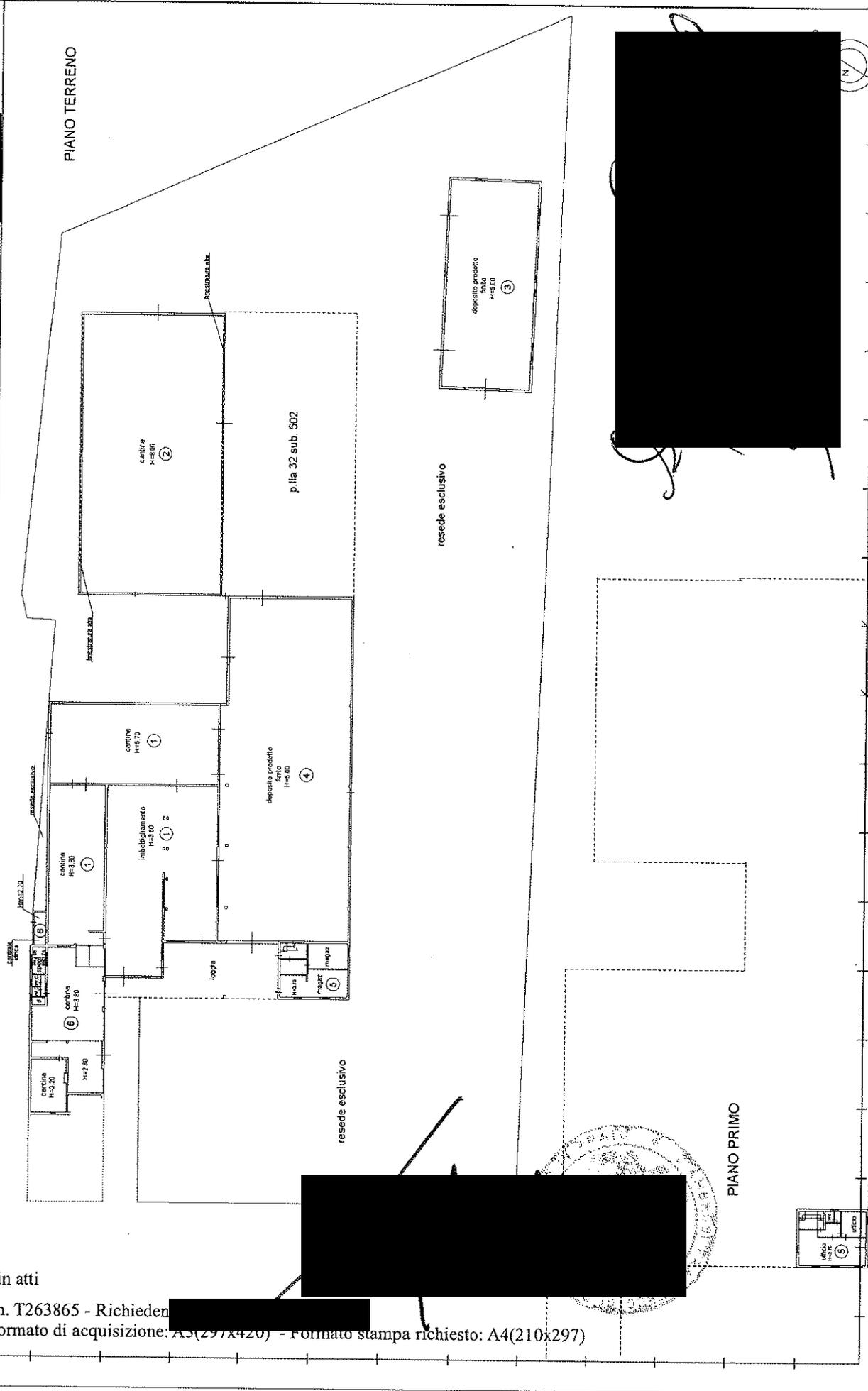
Scala 1: 500

civ. 42

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 32
Subalterno: 503

N. 3544



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2018 - n. T263865 - Richieden

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A5(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2018 - Comune di FIGLINE E INCISA VALDARNO/A (M321) - Foglio: 13 - Particella: 32 - Subalterno: 503 - VIA FIORENTINA - FIGLINE n. 42 piano: T-1;

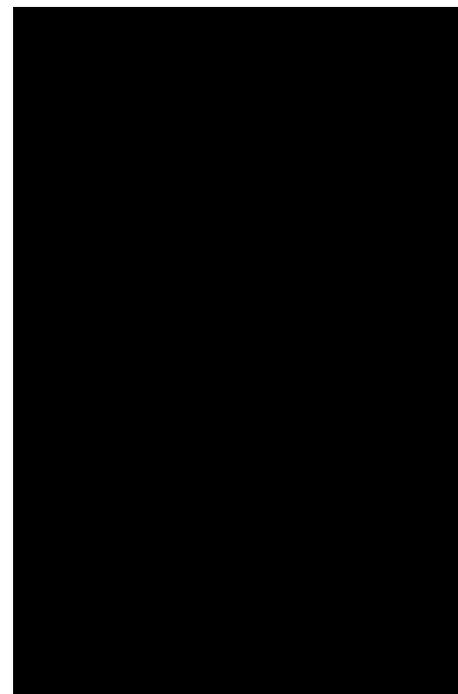
ALLEGATO ⁴B⁴

N. Rep. 51562

N. Racc. 26659

INVENTARIO

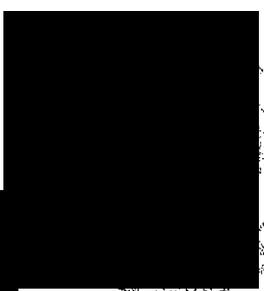
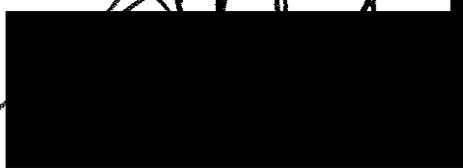
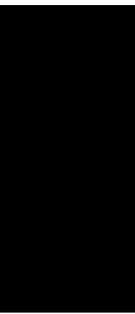
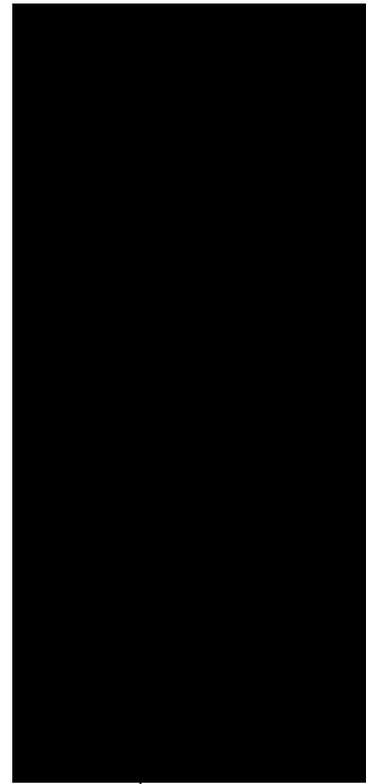
N.PEZZI	MACHINARI ED ATTREZZATURE FIGLINE V.NO
1	N.9 VASCHE CEMENTO DA HL40
2	N.17 VASCHE CEMENTO DA HL50
3	N.2 VASCHE CEMENTO DA HL75
4	N.1 VASCHE CEMENTO DA HL85
5	N.11 VASCHE CEMENTO DA HL100
6	N.18 VASCHE CEMENTO DA HL200
7	N.8 VASCHE IN VETRO RESINA HL 300
8	N.2 AUTOCLAVI COIBENTATE HL316
9	N.4 VASCHE ACCIAIO COIBENTATE HL25
10	N.4 VASCHE ACCIAIO COIBENTATE HL100
11	N.5 VASCHE ACCIAIO COIBENTATE HL250
12	N.4 VASCHE ACCIAIO HL50
13	N.8 VASCHE ACCIAIO HL 900
14	N.4 VASCHE ACCIAIO HL 2000
15	N.10 VASCHE ACCIAIO HL 800
16	N.7 VASCHE ACCIAIO HL 650
17	N.2 VASCHE ACCIAIO HL 70
18	N.1 VASCHE ACCIAIO HL 40
19	N. 2 VASCHE ACCIAIO HL 30
20	N.1 VASCHE ACCIAIO HL 25
21	N.2 FERMENTINI COIBENTATI ACCIAIO HL 600
22	N.4 FERMENTINI ACCIAIO HL 800
23	N.2 CISTERNE MOBILI VETRO RESINA HL 50
24	N.2 CISTERNE MOBILI VETRO RESINA HL 25
25	N.1 CISTERNE MOBILI VETRO RESINA HL 20
26	N.4 CISTERNE MOBILI ACCIAIO HL 14
27	N.4 CISTERNE MOBILI ZEUS HL 10
28	N.5 VASCHE ACCIAIO HL350
29	N.4 BOTTI IN LEGNO HL 100
30	N.2 BOTTI IN LEGNO HL 10
31	N.2 BOTTI IN LEGNO HL 15
32	N.2 BOTTI IN LEGNO HL 30
33	N.2 BOTTI IN LEGNO HL 28
34	N.3 BOTTI IN LEGNO HL 50
35	N.15 BOTTI IN LEGNO HL 55
36	N. 2 BOTTI IN LEGNO HL 70
37	N. 4 BOTTI IN LEGNO HL 60



38	N. 1	BOTTI IN LEGNO HL 40
39	N.1	BOTTI IN LEGNO HL 20
40	N.1	POMPA CENTRIFUGATA PICCOLA MENCARELLI
41	N.1	POMPA MONHO " CFS" CON INVERTITORE
42	N.1	POMPA A PISTONI PICCOLA "MANZINI"
43	N.1	HOUSING VELO PER 1 CARTUCCIA
44	N.3	HAUSING SEITZ PER 3 SUPRADISC
45	N. 1	HAUSING SARTORIUS PER 16 CARTUCCE
46	N.1	HAUSING "PALL" PER 18 CARTUCCE
47	N.2	HAUSING "PALL" PER 5 CARTUCCE
48	N.1	FILTRO "SEITZ ORION" DA 63 PIASTRE C/POMPA
49	N.1	FILTRO "SEITZ ORION" DA 41 PIASTRE C/POMPA
50	N.1	FILTRO TANGENZIALE PALL COMPLETO DI CALDAIA PROD. ACQUA CALDA E POMP DOSATRICE PRODOTTI ENOLOGICI
51	N.2	POMPA A PISTONI MEDIA "MANZINI"
52	N. 1	POMPA A PISTONI GRANDE "MANZINI"
53	N.1	POMPA CENTRIFUGATA " LOWARA"
54	N.1	LAVATRICE PER DAMIGIANE C/POMPE LOWARA
55	N.2	FILTRI A FARINA DA 20 MG "VELO"
56	N. 1	FILTRO FECCIA GRANDE
57	N. 1	FILTRO FECCIA PICCOLO
58	N.1	STAZIONE DI PIGIADIRASPATURA VELO
58	N.1	POMPA EL. MONO 450Q/H CON VAR. MECC.
59	N.1	CENTRIFUGA "ALFA"
60	N.2	POMPE RAGAZZINI GRANDI A PISTONI
61	N. 2	POMPE RAGAZZINI MEDIA PISTONI
62	N.1	POMPA CENTRIFUGA
63	N.2	BILANCE
64	N.1	FLOR SVIN DIEMME*
65	N.1	TORCHIO*
66	N.1	COCLEA PER VINACCIA
67	N.4	CARRELLI INOX TUBI
68	N.1	SGRONDATORE
69	N.2	MISCELATORI ACCIAIO DA 5 E 10 HL
70	N.1	IMPIANTO FRIGORIFERO "PADOVAN" SIST. TRAD.
71	N.1	IMP. FRIGORIF. "PADOVAN" AUTOMA. C/VASCHE FILTRO
72	N.1	IMPIANTO FRIGORIFERO "GIANAZZA" C/TASCHE RAFFRED.
73		TUBAZIONI VARIE MISURE E DIMENSIONI FISSE E MOBILI
73		COPERTURA FRIGORIFERI E INSONORIZZ. CENTRIFUGA
74	N.1	CABINA LUCE /
75	N.1	DEPALETTIZZATORE " TEKAL" C/DISCENSORE

- 76 N.1 STERILIZZATORE "CORNIANI"
77 N.1 TAPPATORE A VITE "BERTOLASO"
78 N.1 TAPPATORE CORONA "BERTOLASO"
79 N.1 CAPSULATRICE "NORTAN"2005
80 N.1 FORMATRICE CARTONI "ACMI"*
81 N.1 INCARTONATRICE "ACMI"*
82 N. 1 INCOLLATRICE "ACMI"*
83 N.1 PALLETTIZZATORE E FASCIATORE "ACMI"
84 NASTRI TRASPORTATORI E RULLIERE PER COLLEG. MACCHINE
85 N.1 SCIACQUATRICE LAVATRICE A MACERO SODA "BARDI"
86 N.2 COMPRESSORI ARIA A VITE "SALI"
87 N.1 ESSICATORE ARIA
88 N.1 SERBATOIO ARIA
89 ACCESSORI PER ETICHETTATRICE
90 SCAFFALATURA IN ACCIAIO
91 ARMADIO IN ACCIAIO
92 N.1 STAMPANTE CODICI A BARRE MAGAZZINO
93 N.5 MARCATORI
94 N.1 ETICHETTATRICE 119.3
95 N.1 ETICHETTATRICE (ABL)
96 N.1 ETICHETTATRICE ALFA
97 N.1 ETICHETTATRICE MOD. OXE QUASAR FIX 960 F12
98 N.1 RIEMP. PER BAG IN BOX TECNIBAG
99 N.1 RIEMP. MONOBLOK BERTOLOSO MOD. AMBRA 36/6 1999
100 N.1 IMP.RISCALD.ACQUA + FILTRI VASON
101 N.1 POMPA ENOLOG.TABANELLI T 702 INOX MONTATA SU AUTOCARRO IVECO
102 N.2 MOTOSCOPIA
103 N.3 MULETTI
104 N.100 BARRIQUES
105 N.3 TRANSPALLET ELETTRICI
106 N.1 DEPURATORI CULLIGAN
107 N.3 IDROPULITRICI
108 N.1 ANELLO ANTINCENDIO COMPLETO DI POMPA AUTOMATICA E VASCHE ACCUMULO PER 500 HL
109 N.1 PRESSA PER PLASTICA
110 N.2 VASCHE HL 100 ACCIAIO PER DEPURATORI

112 N.1 KIT COMPLETO SCAFFALATURA E COPERTURA
113 N.1 VASCA ACCIAIO HL 250
N²¹ FIAT SEUDO TARGATO



LABORATORIO

- 122 N.1 DISTILATORE DEE COMPLETO DI BAGNOIDROSTATICO E BILANCIA
- 124 N.1 CENTRIFUGA
- 125 N.1 EBOLLITORE MULTIPLO
- 126 BURETTE E VETRERIE VARIE
- 127 N.1 STUFA TERNOSTATA (foto mancante)
- 128 N.1 DISTILLATORE PER AC. VOLATILE
- 129 N.1 ANALIZZATORE WINESCAN FT 120 FOSS
- 130 N.1 TITOLATORE TITREX STEROGLOSS
- 131 N.1 PESA

Arredi

SALA RIUNIONE

TAVOLO RIUNIONE

12 SEDIE

ARMADIO CON ANTE A VETRI PER MOSTRA BOTTIGLIE

ARMADIO PORTA DOCUMENTI

MOBILE DEGUSTAZIONE

ARMADIO 2 ANTE

CALCOLATRICE

CESTINO

ATTACCAPANNI

LABORATORIO

SCRIVANIA

3 SEDIE

COMPUTER + SCHERMO

FOTOCOPIATRICE

MOBILI PORTA APPARECCHIATURE DI LABORATORIO + SCAFFALI PORTA BOTTIGLIE

MENSA

TAVOLO

12 SEDIE

FRIGORIFERO

MICROONDE

CUCINA

LAVANDINO

2 MOBILE PORTA OGGETTI

MAGAZZINO ETICHETTE

SCAFFALI PORTA ETICHETTE

IMPIANTO MEMORIA E SALVATAGGIO COMPUTER

UFFICIO PALAZZINA I PIANO

5 SCRIVANIE + 5 PROLUNGAMENTI SCRIVANIA

11 SEDIE

3 COMPUTER + SCHERMI +MOUSE

8 ARMADI CON ANTE SCORREVOLI GRANDI

2 ARMADI PICCOLI CON ANTE SCORREVOLI

3 CALCOLATRICI

CENTRALINO TELEFONO

FOTOCOPIATRICE

3 CESTINI

3 TELEFONI

UFFICIO PIANO TERRA

7 ARMADI

6 SCRIVANIE

6 TELEFONI

SCAFFALI PORTA DOCUMENTI

13 SEDIE

3 MOBILI CON ANTE SCORREVOLI

4 COMPUTER + SCHERMI + MOUSE

6 CALCOLATRICI DA TAVOLO

6 CESTINI

MOBILE TRIANGOLARE PORTA BOTTIGLIE

4 STAMPANTI

2 MICROFILMATRICI

IMPIANTO CALDAIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

DATI GENERALI

ALLEGATO "C"

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.8	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
		N. Rep. 51562 N. Racc. 26659

Dati identificativi Regione: Toscana Comune: FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI) Indirizzo: Via fiorentina 38-42 Piano: I-1 Interno: Coordinate GIS: 43,633245° N; 11,457716° E		Zona climatica: D Anno di costruzione: 1970 Superficie utile riscaldata (m2): 1163.68 Superficie utile raffrescata (m2): Volume lordo riscaldato (m3): 6718.49 Volume lordo raffrescato (m3):
N. Rep. 51088 N. Racc. 26354		

Comune catastale	M321				Sezione	A		Foglio	13		Particella	32	
Subaltemi	da	502	a	502	da		a	da		a	da		a
Altri subaltemi													

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
--	--	---

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <table border="1"> <tr> <th>Classe</th> <th>Indice</th> </tr> <tr> <td>A4</td> <td><34.9</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td><52.4</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td><69.9</td> </tr> <tr> <td>A1</td> <td><87.4</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td><104.9</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td><131.2</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td><174.9</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td><227.4</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td><306.1</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td><306.1</td> </tr> </table> <p>Edificio a Energia Quasi Zero</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>E</p> <p>EP_{gl,nren}</p> <p>179.03 kWh/m² anno</p>	Classe	Indice	A4	<34.9	A3	<52.4	A2	<69.9	A1	<87.4	B	<104.9	C	<131.2	D	<174.9	E	<227.4	F	<306.1	G	<306.1	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: E (174.03)
INVERNO	ESTATE																													
Classe	Indice																													
A4	<34.9																													
A3	<52.4																													
A2	<69.9																													
A1	<87.4																													
B	<104.9																													
C	<131.2																													
D	<174.9																													
E	<227.4																													
F	<306.1																													
G	<306.1																													

FRANZIA

FRANZIA

FRANZIA

FRANZIA

FRANZIA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	71159.22 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 179.03
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	13801.29 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 14.73
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 49.7
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

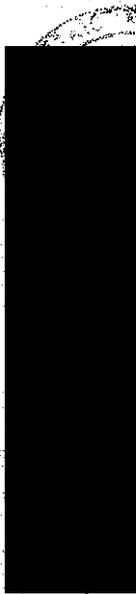
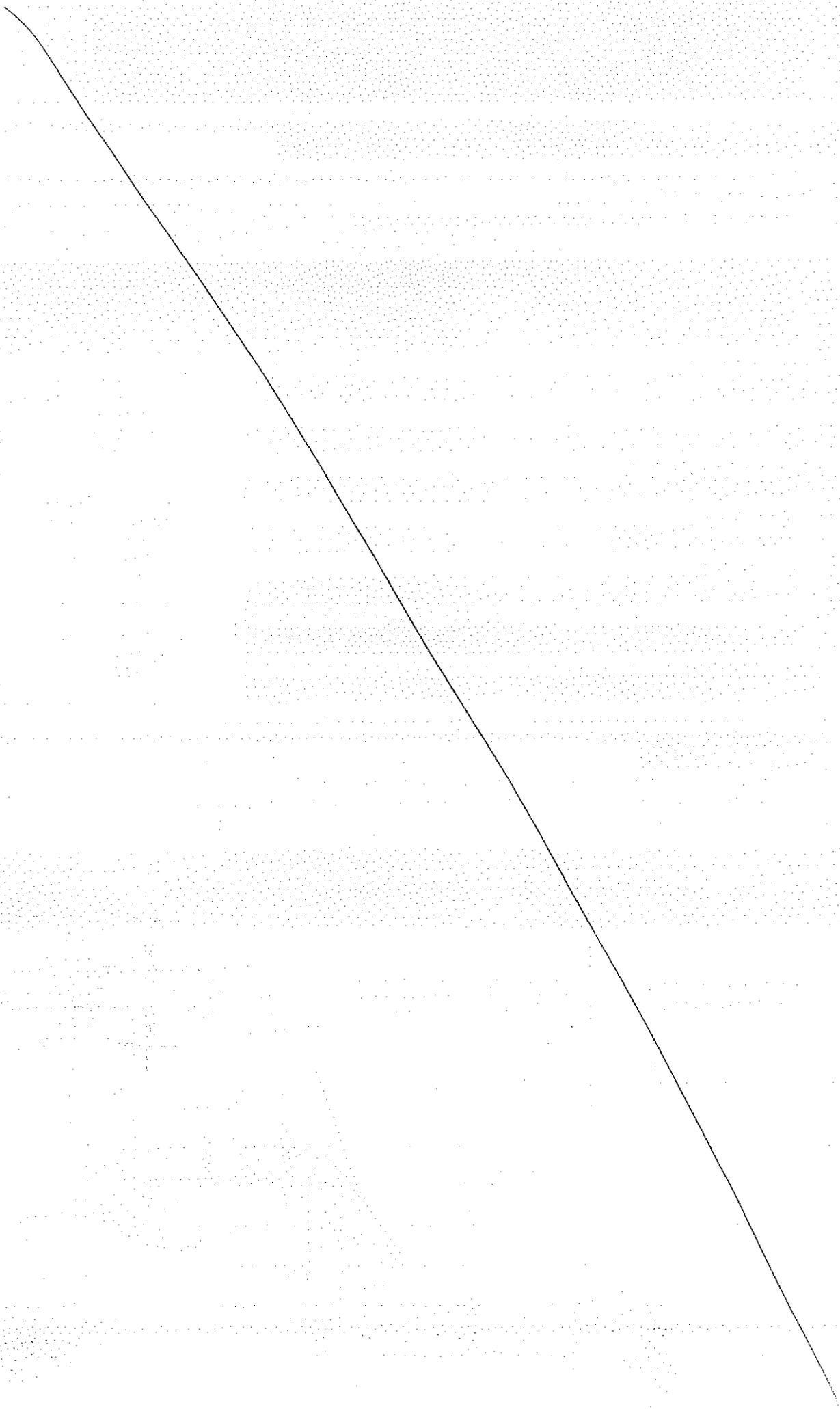
RACCOMANDAZIONI

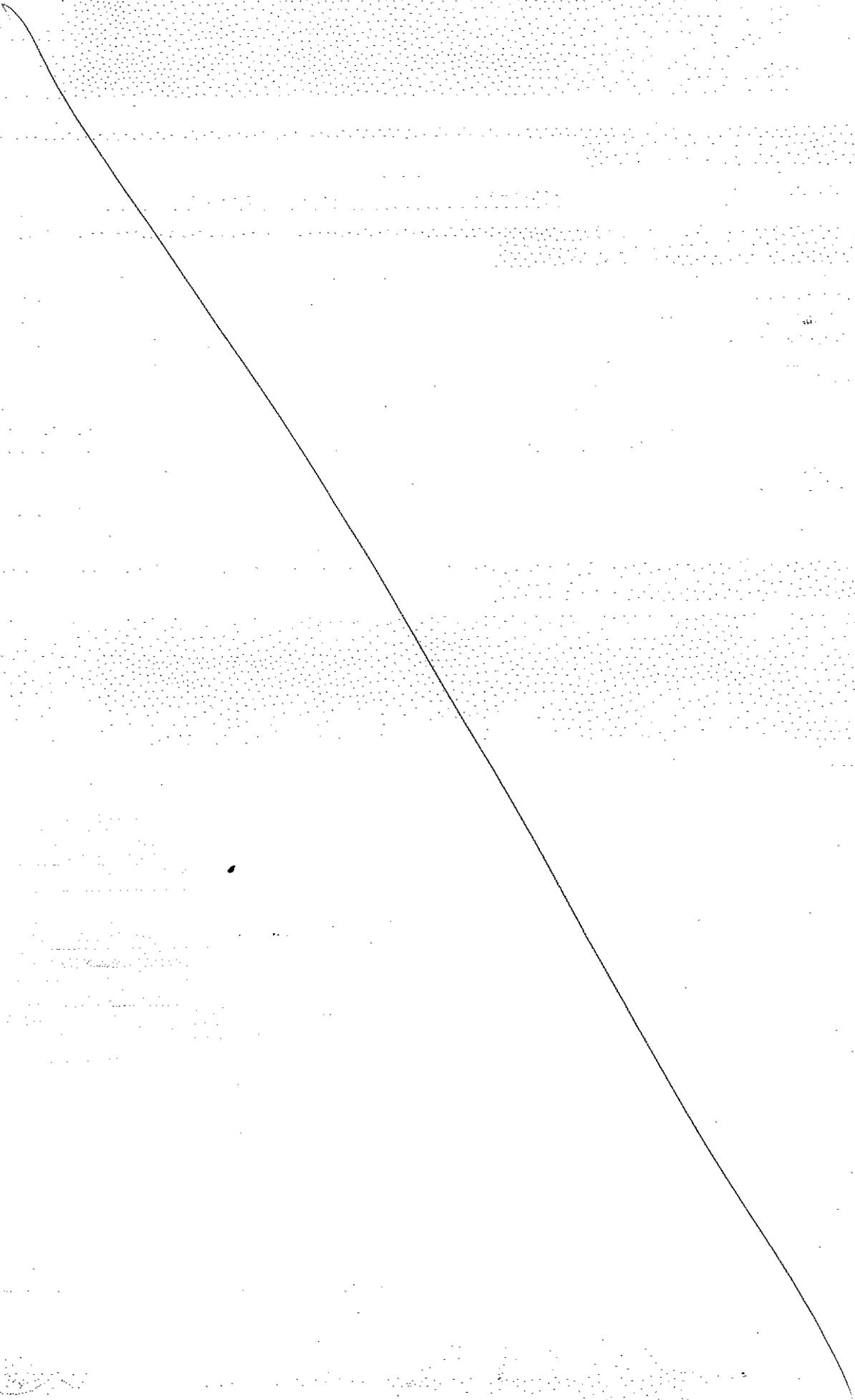
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Installazione cappotto termico	NO	5	C (130.39)	<div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">C</div> <div style="font-size: 1.2em;">130.39 kWh/m² anno</div>
Ren2					
Ren3					
Ren4					
Ren5					
Ren6					







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si consiglia di accedere alle agevolazioni fiscali legate a ristrutturazioni edilizie come da lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001, che fanno riferimento a lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale

[Handwritten signature]

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	[Redacted]	
Indirizzo	[Redacted]	
E-mail	[Redacted]	
Telefono	[Redacted]	
Titolo	[Redacted]	
Ordine/iscrizione	[Redacted]	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	[Redacted]	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

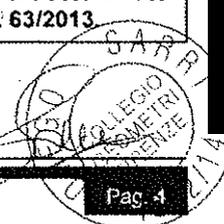
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

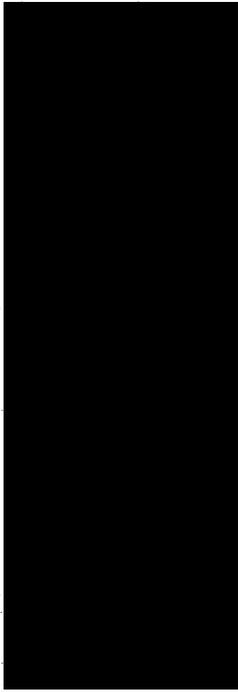
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 16, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione

[Redacted date and signature area]

Firma abilitata del tecnico e firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione " **raccomandazioni** " (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

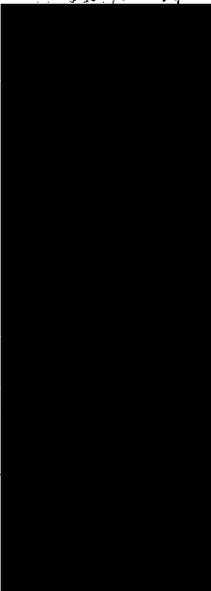
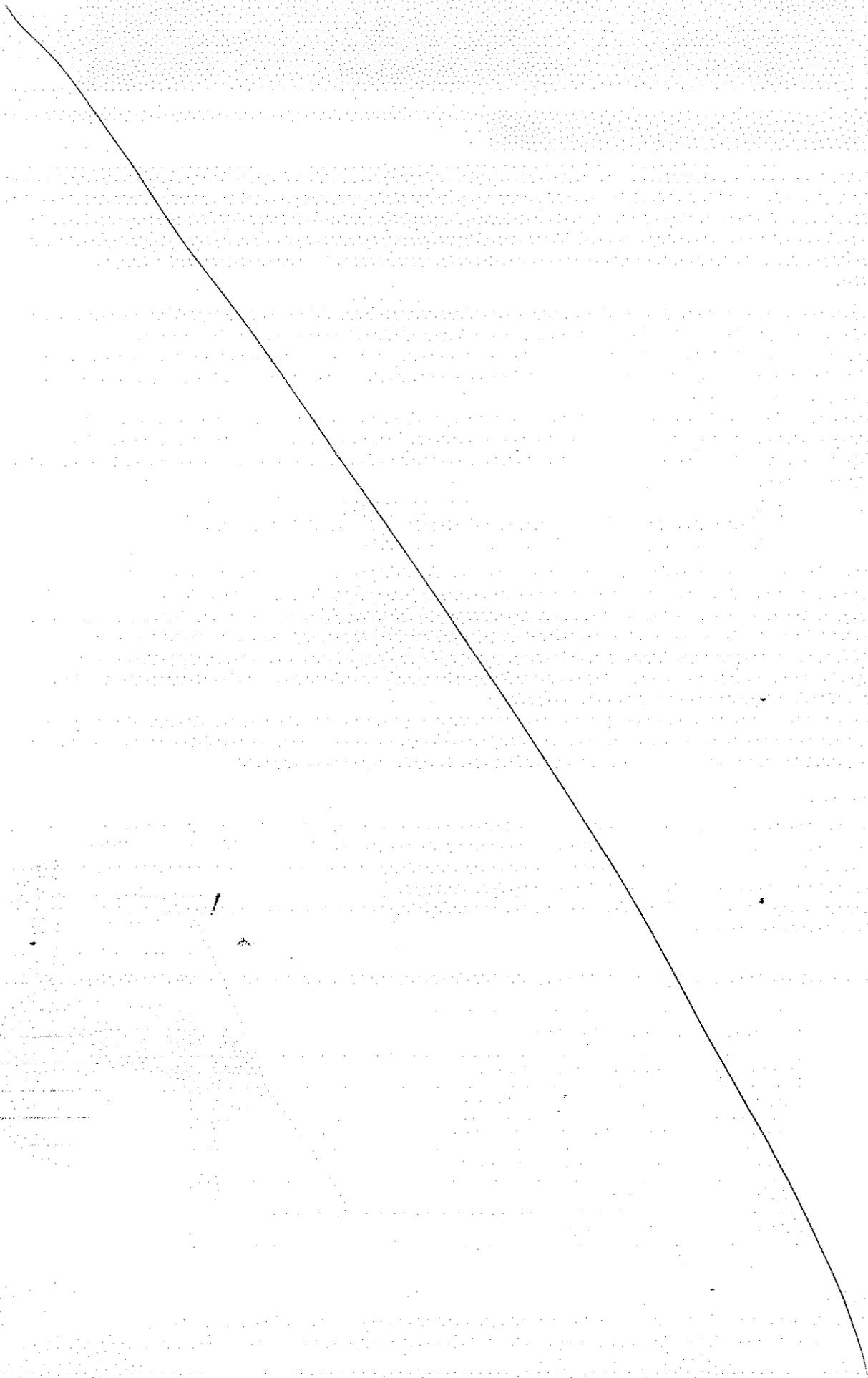
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

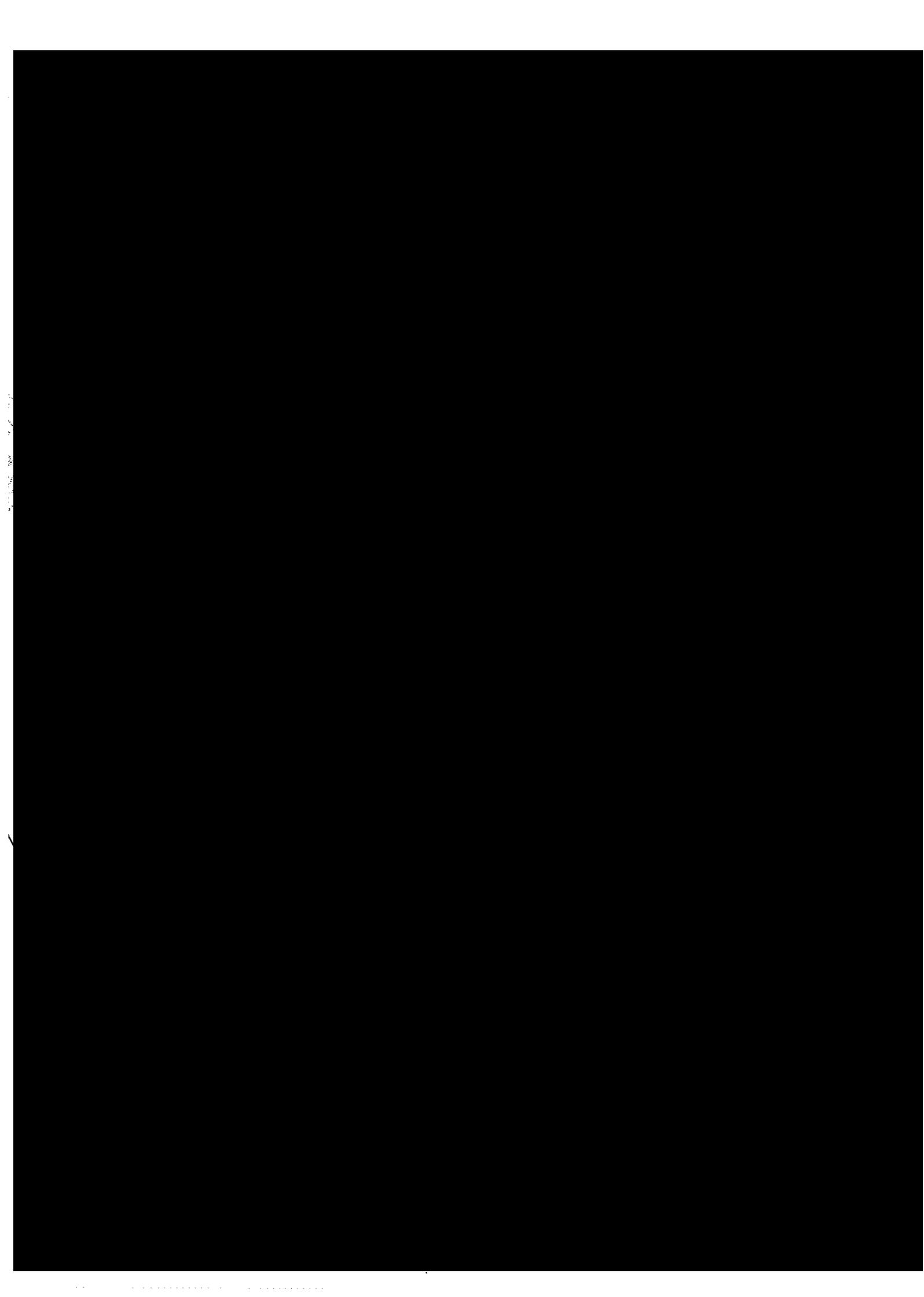
Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	SOURCE RINNOVABILI

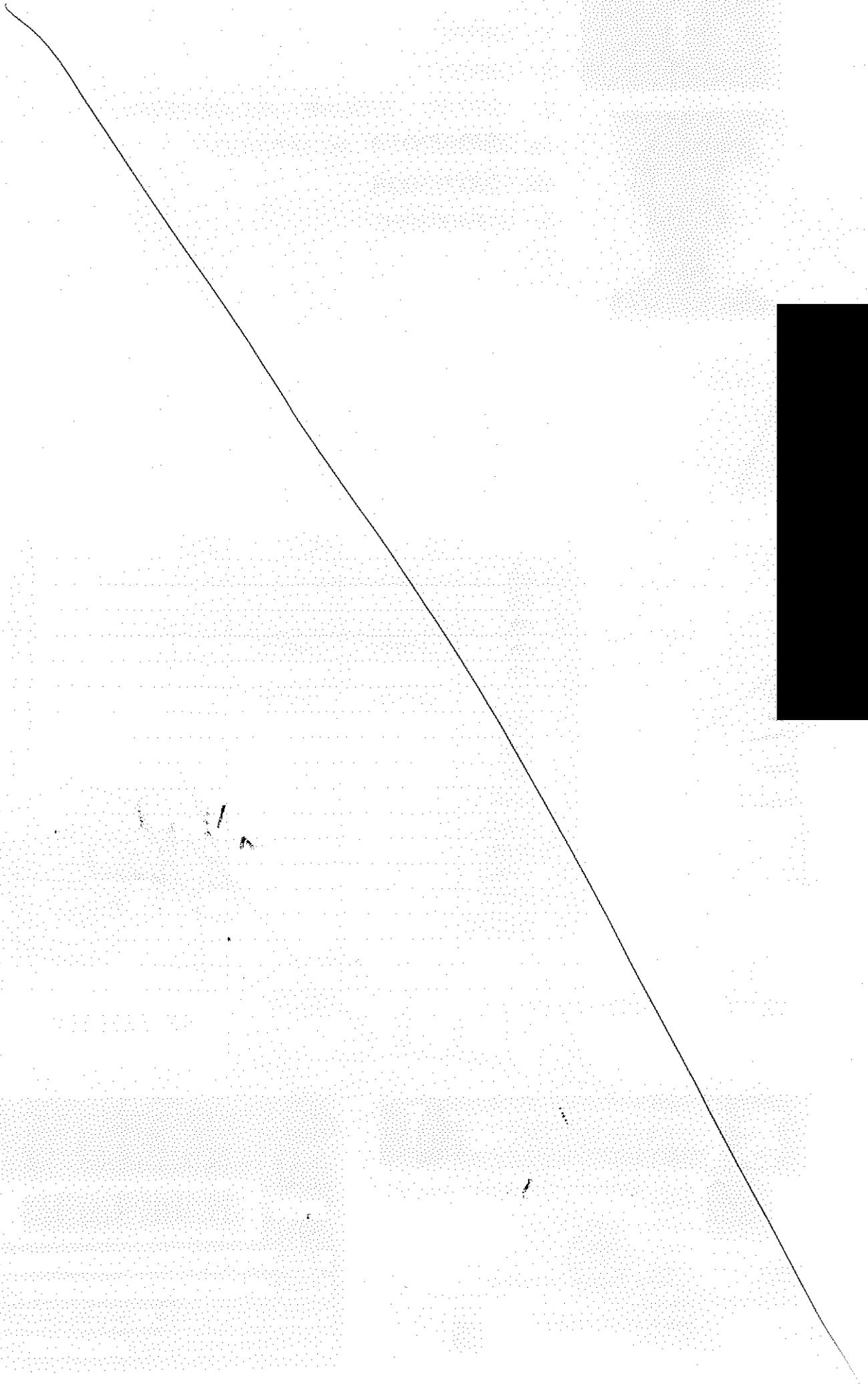
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.







Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata a [redacted]

1. *Dati*

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta

Oggetto Trasmissione APE - Via Fiorentina 38-42 - Figline e Incisa Valdarno
- Fg.13, P.lla 32, sub.502

Data invio 01/08/2018 ore 11:19

Data di protocollazione 01/08/2018

Numero di protocollo 0382883

2. *Contenuto della comunicazione*

Documento primario DocumentoPrimario.pdf.p7m

[impronta file cf7dd7d65d626921cd7d4116812b8087]

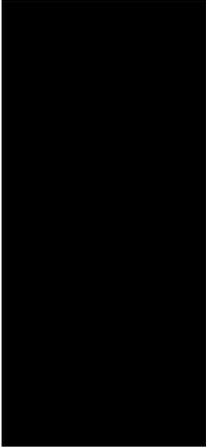
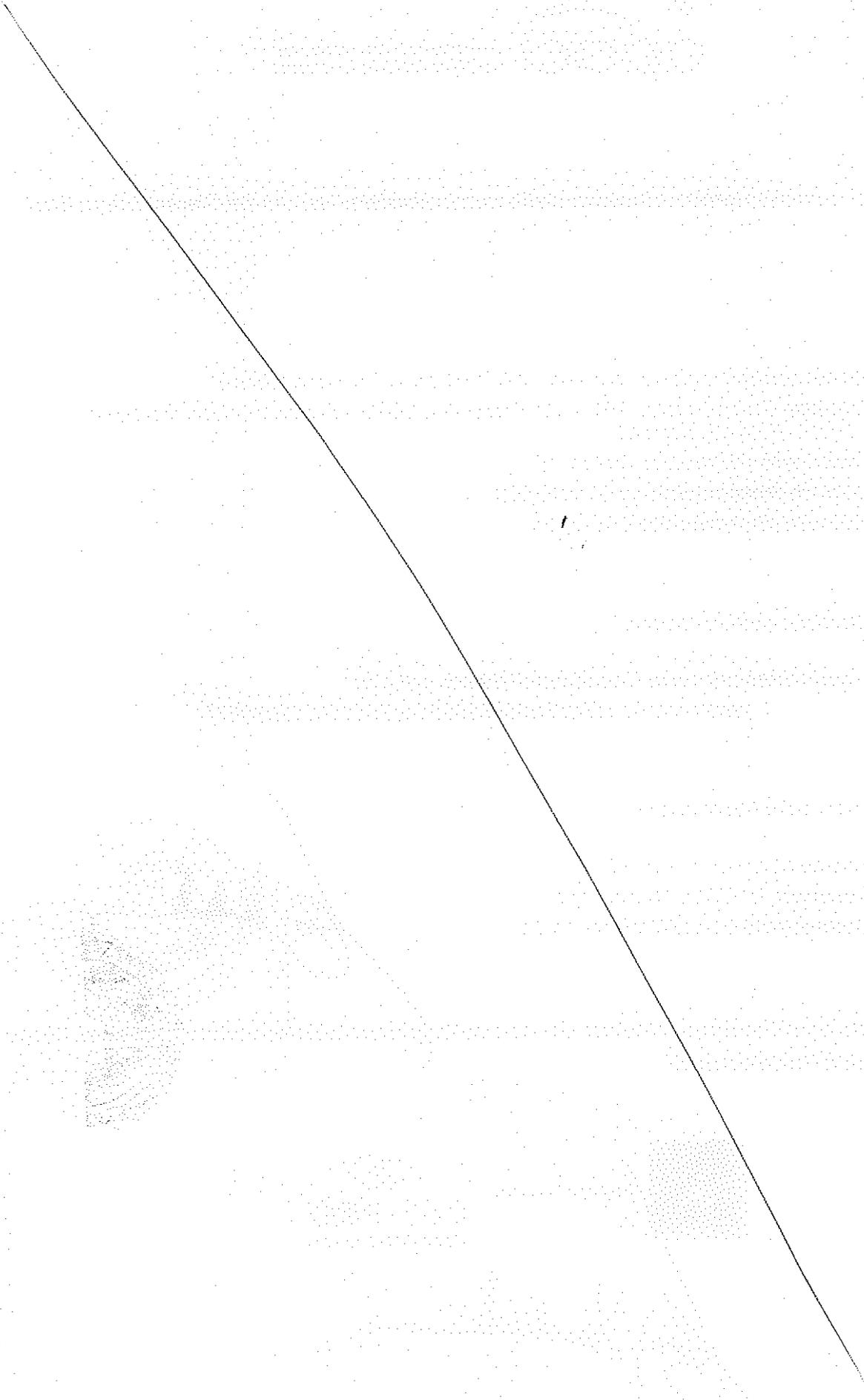
3. *Informazioni sulla trasmissione*

Inviata 01/08/2018 ore 11:19

Accettata 01/08/2018 ore 11:21

Consegnata 01/08/2018 ore 11:21

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione
parri tramite il Portale Apaci.



Rep. N. 51560

COPIA CONFORME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dr. [REDACTED] I, Notaio
residente in [REDACTED] ed iscritto al Collegio Notarile
dei Distretti [REDACTED]

che la presente copia, composta di sette facciate, è
conforme a quanto trovasi allegato sotto la lettera
"C" all'atto da me autenticato in data 1 agosto 2018,
Rep. N. 51088, reg.to a Prato il 2 agosto 2018 al n.
9320 Serie 1T.

In Prato, presso il mio studio al viale della
Repubblica n. 276, oggi tredici dicembre
duemiladiciotto



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

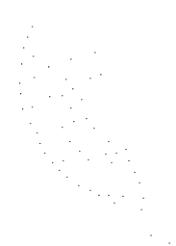
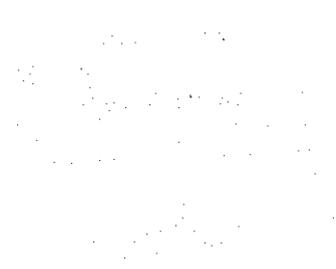
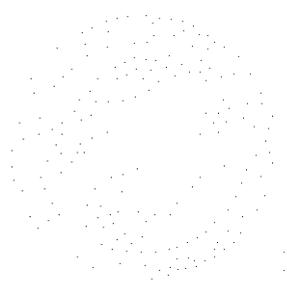
PH.D. THESIS

THE CHEMISTRY OF THE
HYDROLYSIS OF
POLYESTERS

BY
JAMES H. HARRIS

Submitted to the Faculty of the
Division of the Physical Sciences
in partial fulfillment of the
requirements for the degree of
Doctor of Philosophy

CHICAGO, ILLINOIS
1964



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.8

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione **ALLEGATO "D"**
 Passaggio di proprietà N. Rep. 51562
 Locazione N. Racc. 26659
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: **ALLEGATO "D"**

Dati identificativi

Regione: Toscana
 Comune: FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)
 Indirizzo: Via Fiorentina 38-42
 Piano: T-1
 Interno:
 Coordinate GIS: 43,633218° N; 11,457737° E

Zona climatica: D N. Rep. 51088
 Anno di costruzione: 1970 N. Racc. 26354
 Superficie utile riscaldata (m2): 3029.29
 Superficie utile raffrescata (m2):
 Volume lordo riscaldato (m3): 16256.18
 Volume lordo raffrescato (m3):

Comune catastale			M321			Sezione			A		Foglio		13		Particella		32 e 33	
Subaltemi	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subaltemi																		

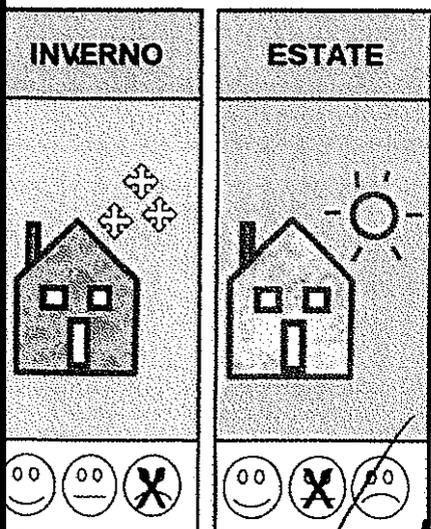
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

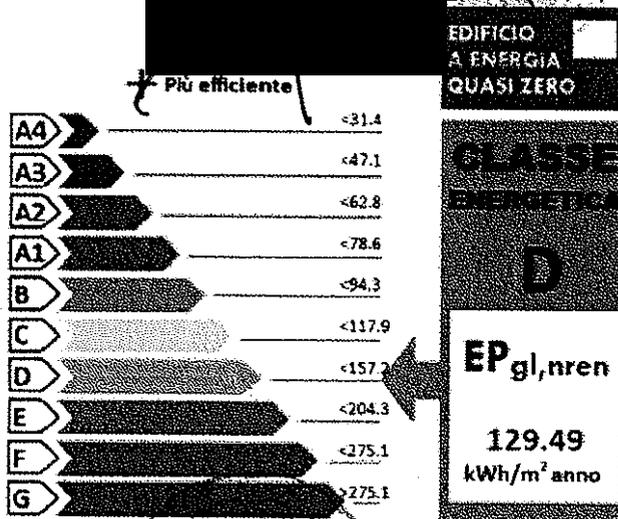
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



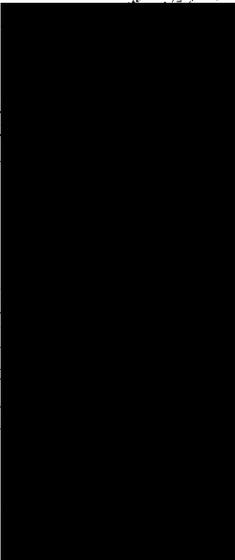
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

D (129.49)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	198756.5 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 129.49
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	19471.47 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 15.81
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 41
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1					
Ren2	Sostituzione infissi	NO	16	C (115.47)	C
Ren3					
Ren4					15.47 /m ² anno
Ren5					
Ren6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE
certificati

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

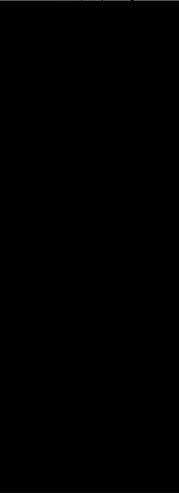
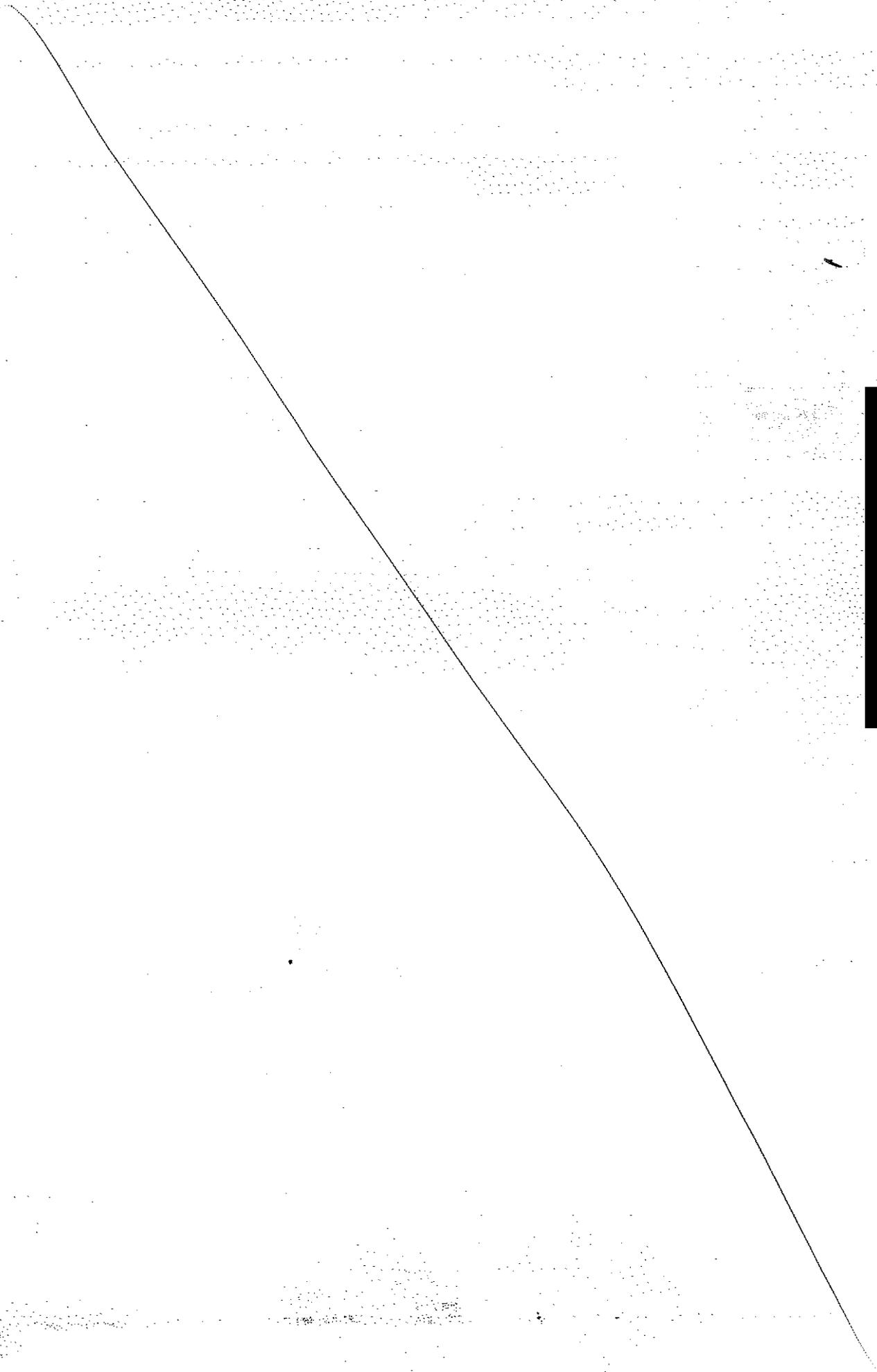
Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:	
-------------------	------------	---------------------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	16256.18	m ³
S – Superficie disperdente	7183.9	m ²
Rapporto S/V	0.44	
EP _{H,nd}	43.19	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.027	-
Y _{IE}	1.52	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Sezione	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaiola standard	2003		Gas naturale	24	0.76	η _H	0
	Caldaiola standard	1993		Gas naturale	30			
Climatizzazione estiva	1-					η _C		
	2-							
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaiola standard	2003		Gas naturale	24	0.77	η _w	0
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	1-							
	2-							
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	2003		Energia elettrica	34		15.81	65.61
Trasporto di persone o cose	1-							
	2-							



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si consiglia di accedere alle agevolazioni fiscali legate a ristrutturazioni edilizie come da lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001, che fanno riferimento a lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[REDAZIONE]
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 461 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 01/08/2018



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione " **raccomandazioni** " (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs.

192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

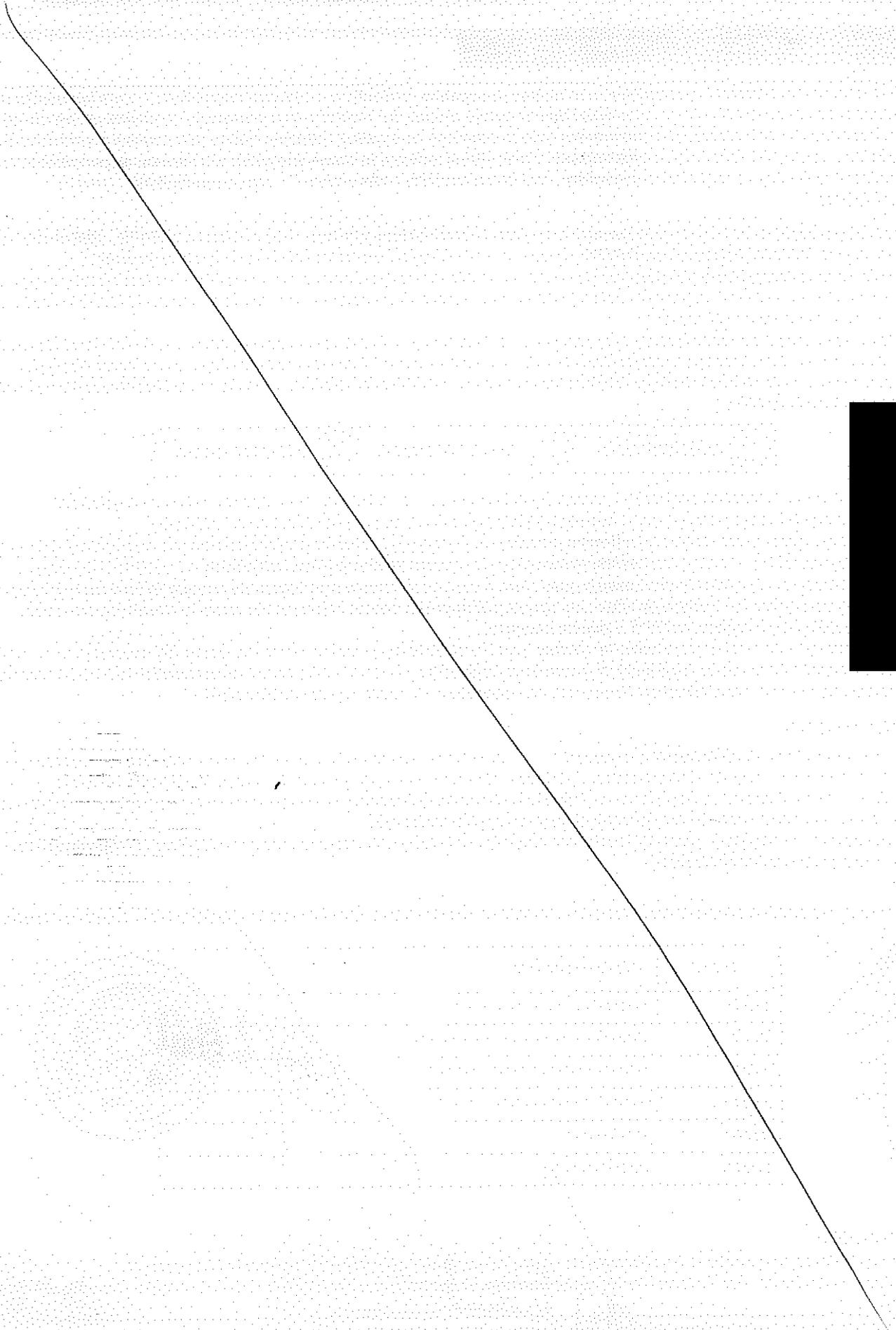
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia necessaria per il riscaldamento e il raffrescamento dell'edificio. Riporta infine, suddivise in due sezioni, le misure migliorative consigliate e il costo del calcolo.

10/11/11



Handwritten mark or signature.

Handwritten text on the left margin, partially obscured by a large black redaction box. The text is written vertically and appears to be a list or notes, with some words like "1/10/10" and "1/10/10" visible.





AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
APERTA A CITTADINI E IMPRESE

Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata

Dati

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta

Oggetto Trasmissione APE - Via Fiorentina 38-42 - Figline e Incisa Valdarno
- Fg.13, P.IIa 32, sub.503, P.IIa 33, Sub.509

Data invio 01/08/2018 ore 11:40

Data di protocollazione 01/08/2018

Numero di protocollo 0382934

Contenuto della comunicazione

Documento primario DocumentoPrimario.pdf.p7m

[impronta file 3f104d8c19c76ca5cf2d86d817277e90]

Informazioni sulla trasmissione

Inviata 01/08/2018 ore 11:40

Accettata 01/08/2018 ore 11:42

Consegnata 01/08/2018 ore 11:42

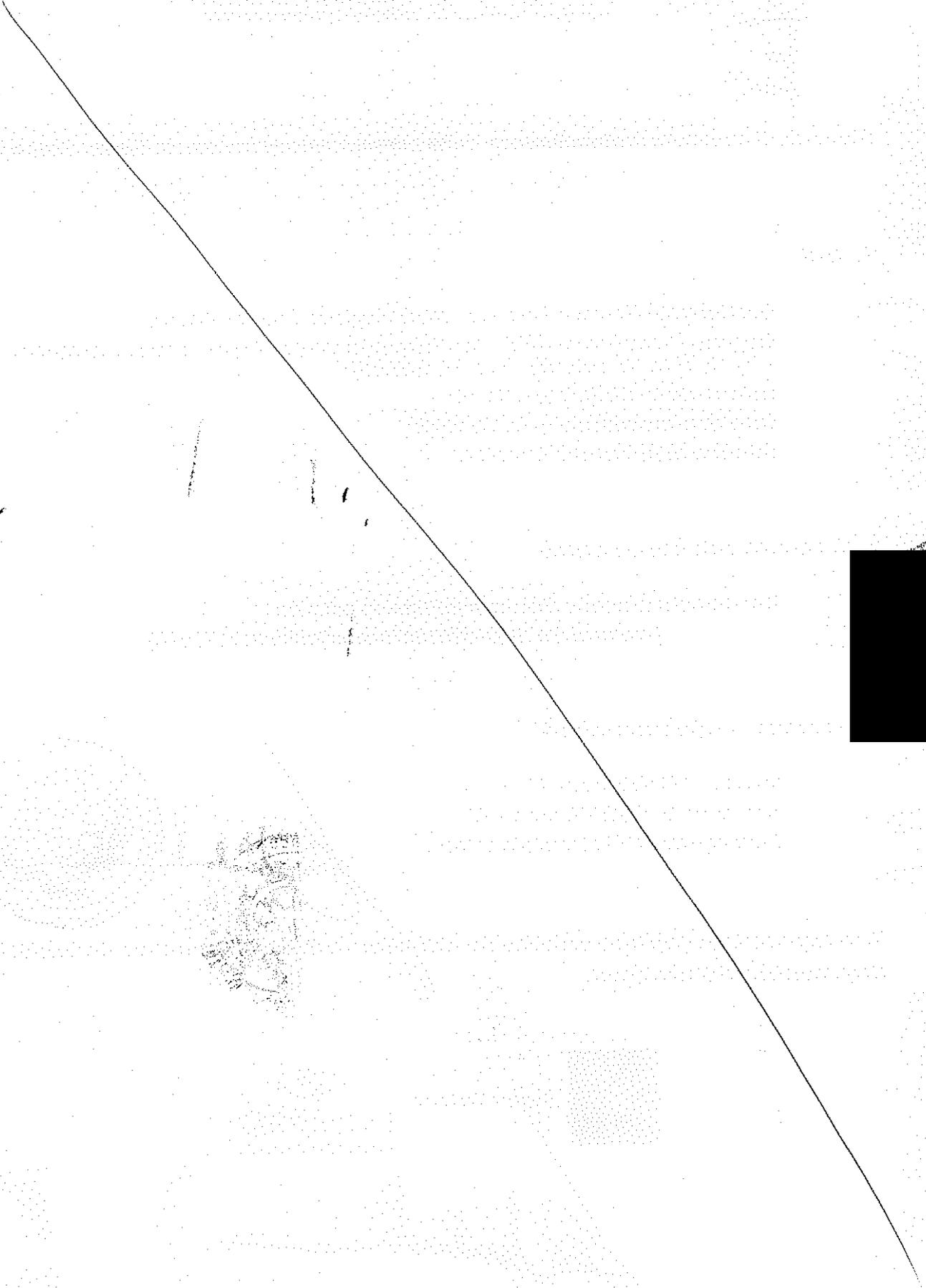
La ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da
arrivi tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana



INTERREGIO



Rep. N. 51561

COPIA CONFORME

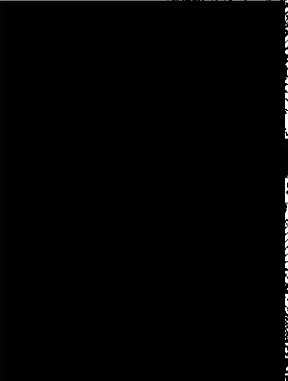
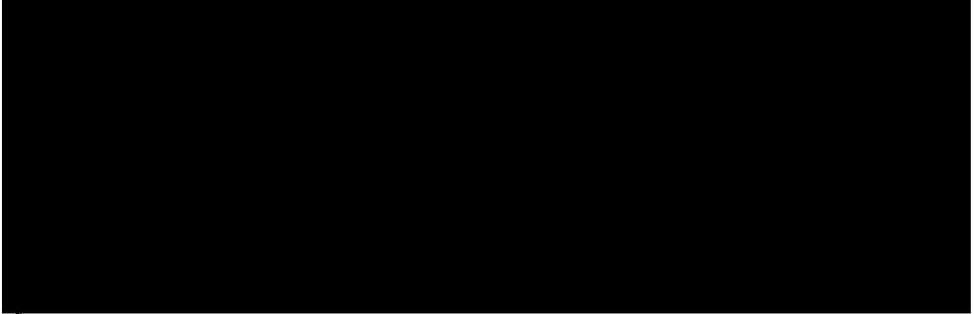
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dr. [redacted], Notaio
residente in [redacted] ed iscritto al Collegio Notarile
dei Distretti Riuniti [redacted]

CERTIFICATO

che la presente copia, composta di sette facciate, è
conforme a quanto trovasi allegato sotto la lettera
"D" all'atto da me autenticato in data 1 agosto 2018,
Rep. N. 51088, reg.to a Prato il 2 agosto 2018 al n.
9320 Serie 1T.

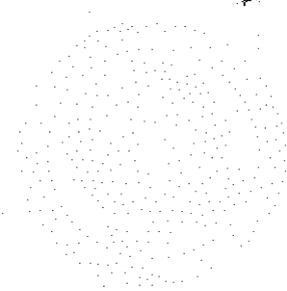
In Prato, presso il mio studio al viale della
Repubblica n. 276, oggi tredici dicembre
duemiladiciotto.



Handwritten signature or initials on the left margin.

Handwritten initials 'Te' at the bottom left corner.

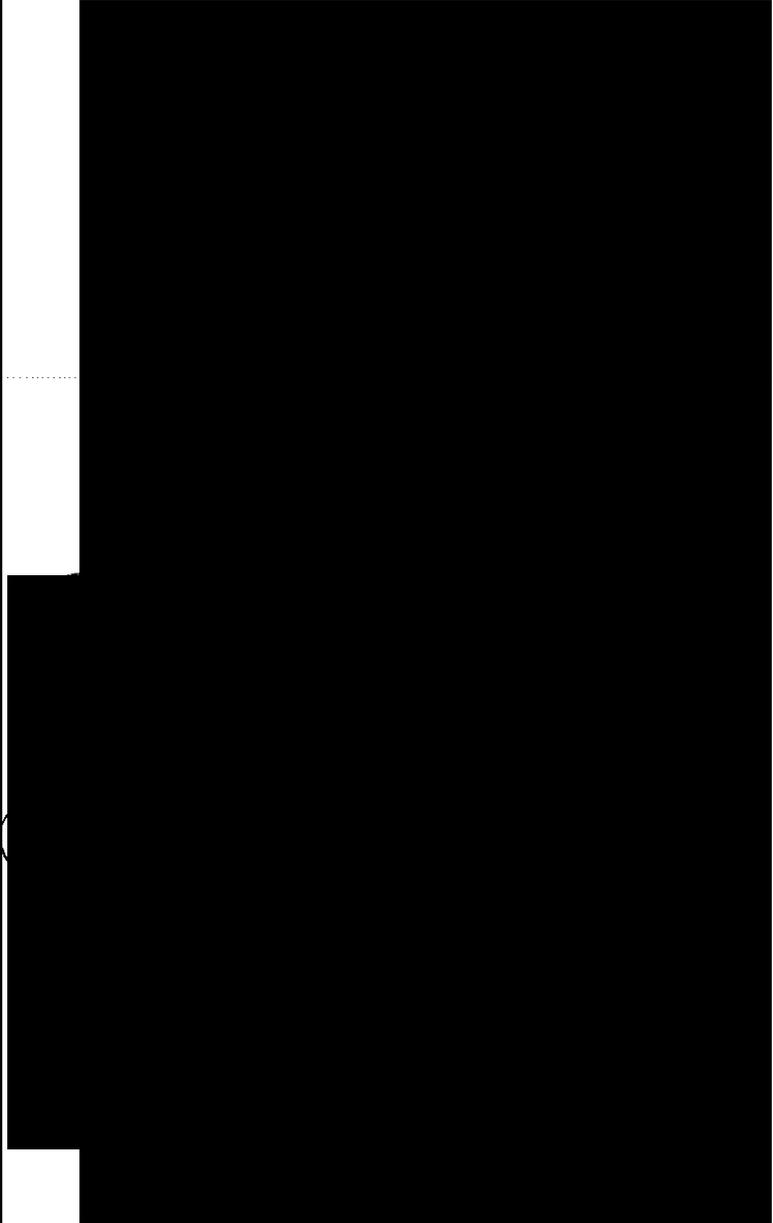
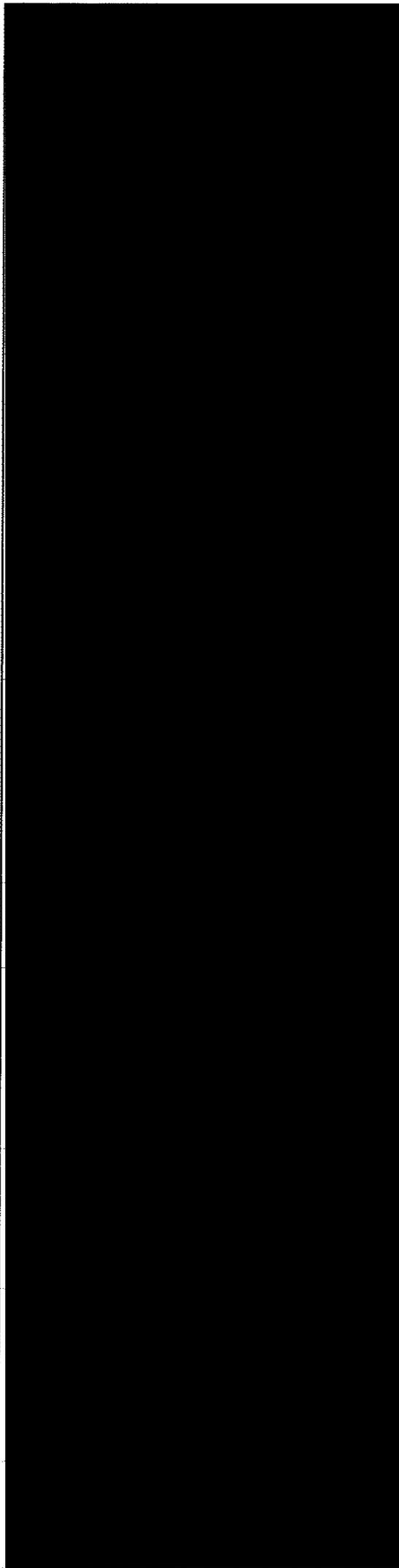
THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5800 S. UNIVERSITY AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
FAX: 773-936-3701
WWW: WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU



ALLEGATO "E"

N. Rep. 51562

N. Racc. 26659



C E R T I F I C A Z I O N E
di conformità di copia digitale
ad originale analogico
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dr. [REDACTED], notaio, residente in [REDACTED] ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, [REDACTED], mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza valido fino al 24 luglio 2020 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)

c e r t i f i c o

che la presente copia, composta di n. sessantuno pagine e contenuta su supporto informatico mediante formato non modificabile - file *.pdf/a, è conforme al documento originale analogico a mio rogito, firmato a norma di legge e conservato nella mia raccolta degli atti tra vivi,
Ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, l'esibizione o produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico sostituisce quella dell'originale.
Prato, viale della Repubblica n. 276, lì sette gennaio duemiladiciannove.

Atto registrato a Prato in data 17/12/2018 al n. 14510 Serie 1T.

