

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA COMMERCIALE E OPZIO-**

**NE ALL'ACQUISTO**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da depositarsi negli atti del Notaio che ne autenticcherà le firme

Registrato a Terni  
in data 15 aprile  
2019  
al numero 2540  
serie 1T  
per € 285,00

- TRA -

- la Società "---- **OMISSIS** ----", con sede in Comune di Foligno, --- Omissis ---, capitale sociale Euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Perugia: --- Omissis ---, numero di Repertorio Economico Amministrativo PG - --- Omissis ---, in persona del Signor --- **OMISSIS** ---, nato a Foligno (PG), il giorno --- Omissis ---, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede della società, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi di legge e di statuto, ed in esecuzione della deliberazione del giorno 21 marzo 2019, debitamente verbalizzata sul competente libro sociale, che in estratto autenticato in data odierna dal Dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, repertorio n. 2725 si allega al presente atto sotto la lettera "**L**", per formarne parte integrante e sostanziale, che in appresso verrà anche denominata "affittante" o "concedente";

Iscritto al Registro delle Imprese di Perugia  
Il 15 aprile 2019  
protocollo n.ro

- "---- **OMISSIS** ----", società con unico Socio, con sede in Foligno (PG), --- Omissis ---, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Perugia: --- Omissis ---, numero di Repertorio Economico Amministrativo PG - --- Omissis ---, in persona del Signor --- **OMISSIS** ---, nato a Montefalco (PG) il giorno --- Omissis ---, in qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società, domiciliata per la carica presso la sede della società ed autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri a lei derivanti dallo statuto sociale in vigore, che in appresso verrà anche denominata "affittuaria";

premesse

**a)** - che la Concedente è proprietaria di un complesso aziendale operante nell'ambito dei lavori edili in genere, comprendenti la costruzione, manutenzione e ristrutturazione di edifici, compresi immobili e beni sottoposti a tutela da parte dello Stato, attività individuate dalla normativa vigente sui Lavori Pubblici con le categorie:

-- OG1 - Edifici civili e industriali;

-- OG2 - Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela;

-- OG3 - Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, li-

nee tranviarie, metropolitane, funicolari e piste aeroportua-

li, e relative opere complementari;

-- OG6 - Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione, ed è costituito dal complesso dei beni immobili, mobili, stigliature, macchinari, arredi, macchine elettroniche, automezzi unitariamente organizzati per l'esercizio dell'attività stessa, meglio descritti nell'elenco, che previa sottoscrizione delle parti, si allegano al presente atto, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", nonché nel libro dei cespiti ammortizzabili che risulta visionato ed accettato da entrambe le parti contraenti;

**b)** - che la Concedente - alla luce della situazione economica contingente che impone una revisione aziendale e la possibile attivazione di una procedura concorsuale - con l'obiettivo di collocare sul mercato il ramo d'azienda operativo della stessa, conservando i valori aziendali, parte del complesso funzionante, nonché le commesse di lavoro in corso ed al contempo garantire la continuità e la valorizzazione del ramo aziendale oggetto del presente contratto, si è determinata a concederla in affitto all'affittuaria che, a tale titolo, è disposta ad accettarla;

**c)** - che l'affitto del ramo di azienda in questione, oltre che alle ragioni sopra espresse, consente di scongiurare inadempienze contrattuali in ordine ai contratti ed agli obblighi connessi, che saranno adempiuti dall'affittuaria, con

conseguente eliminazione del rischio di azioni risarcitorie

a carico della concedente;

**d)** - che la Concedente è titolare delle seguenti iscrizioni come da certificato Bentley SOA 20259/35/00:

- SOA CATEGORIA OG 1 CLASSE V;
- SOA CATEGORIA OG 2 CLASSE IV bis;
- SOA CATEGORIA OG 3 CLASSE III;
- SOA CATEGORIA OG 6 CLASSE I;

**e)** - che è stato sottoscritto in data 19 marzo 2019 tra concedente e sue maestranze, con ratifica sindacale, un accordo di rinuncia delle stesse al vincolo di responsabilità solidale per l'affittuaria ex art. 2112 co. 2 con riferimento a tutti i crediti maturati nei confronti della concedente stessa sino al momento del trasferimento del ramo d'azienda.

Tanto premesso e da formare parte integrante della presente scrittura,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ARTICOLO 1**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **ARTICOLO 2**

##### **Oggetto**

La Concedente, come rappresentata, concede in affitto all'affittuaria, che come rappresentata accetta, l'intero complesso dei beni organizzati costituenti il ramo d'azienda desti-

nata all'attività di cui al punto a) delle premesse, compo-

sto da tutti i beni immobili, mobili, stigliature, macchinari, arredi, macchine elettroniche, automezzi, segni distintivi ivi impiegati, nonché il sistema di gestione dell'organizzazione conforme ai requisiti della norma ISO 9001:2015 e successive modifiche e integrazioni, così come meglio risulta alla lettera "A" del presente atto.

Nel dettaglio i beni immobili interessati all'affitto (superficie indicativa 60% (sessanta per cento) degli spazi, così come meglio evidenziati in colore giallo nelle planimetrie allegare al presente atto sotto la lettera "A"), oltre alle parti comuni ed agli accessi pedonali e carrabili, frontali, laterali e retrostanti, sono i seguenti, siti nel Comune di Trevi, Via Deruta e precisamente:

-- al catasto Fabbricati, foglio 10:

- particella 529, Voc. Matigge, piano: T-1, categoria D/1, rendita catastale euro 4.565,48 (quattromilacinquecentosessantacinque virgola quarantotto);

-- al Catasto Terreni, foglio 10:

- particella 528, seminativo, Classe 2, ha 00.00.16, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,08;

- particella 627, relitto stradale, ha 00.00.28, senza reddito;

- particella 1520, seminativo, Classe 2, ha 00.02.36, Dedu-

zione A52, Reddito Dominicale Euro 1,40, Reddito Agrario Euro

1,22;

- particella 1524, seminativo, Classe 2, ha 00.01.84, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 1,09, Reddito Agrario Euro 0,95;

- particella 1527, seminativo, Classe 2, ha 00.02.01, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 1,20, Reddito Agrario Euro 1,04;

- particella 1529, seminativo, Classe 2, ha 00.00.48, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 0,29, Reddito Agrario Euro 0,25;

- particella 1534, seminativo, Classe 2, ha 00.03.21, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 1,91, Reddito Agrario Euro 1,66;

- particella 1598, seminativo, Classe 3, ha 00.00.04, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02;

- particella 1649, seminativo, Classe 2, ha 00.00.89, Reddito Dominicale Euro 0,55, Reddito Agrario Euro 0,46;

- particella 1652, seminativo, Classe 2, ha 00.00.39, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 0,23, Reddito Agrario Euro 0,20;

- particella 1655, seminativo, Classe 2, ha 00.00.88, Deduzione A52, Reddito Dominicale Euro 0,52, Reddito Agrario Euro 0,45.

L'affittuaria, come rappresentata, dichiara di aver esamina-

to il compendio aziendale oggetto del presente contratto, e di averlo trovato idoneo all'esercizio dell'attività d'impresa, in buono stato di conservazione ed esente da difetti che possano influire sulla salute degli addetti.

La manutenzione ordinaria di tutti i beni oggetto della presente scrittura sarà a carico della affittuaria, rimanendo a carico della concedente la manutenzione straordinaria.

### **ARTICOLO 3**

#### **Rimanenze di magazzino**

L'affitto non ricomprende le rimanenze di magazzino di cui l'azienda è dotata, costituite dal materiale impiegato nel processo di produzione.

L'affittuaria, ove interessata, avrà facoltà di procedere all'acquisto del predetto materiale a prezzi di mercato, previa verifica in contraddittorio delle relative consistenze.

In difetto, sarà facoltà delle parti stipulare un autonomo contratto estimatorio diretto a disciplinare le sorti delle rimanenze di magazzino in questione, meglio descritti nell'elenco che previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "E", salva la facoltà della concedente di eventuale vendita a terzi.

### **ARTICOLO 4**

#### **Durata**

La durata dell'affitto è determinata in 60 (sessanta) mesi,

con decorrenza dal giorno 26 marzo 2019 e termine al 25 mar-

zo 2024. A partire da detto momento, quindi, si produrranno gli effetti giuridici del presente accordo e l'affittuaria sarà immessa nel godimento dell'azienda.

Alla scadenza le parti potranno concordare il rinnovo, anche per durata diversa da quella prevista e sopra indicata.

Viene riconosciuta a ciascuna delle parti la facoltà di recedere dal presente contratto con preavviso di almeno 30 (trenta) mesi da comunicare alla controparte a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite PEC; in tal caso l'affittuaria non potrà comunque richiedere indennizzo o risarcimento del danno derivanti dal recesso anticipato.

## **ARTICOLO 5**

### **Canoni e anticipazioni**

Il canone d'affitto dell'azienda viene determinato nell'importo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) oltre iva all'anno pari a Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) oltre iva come per legge per ogni mese.

Il canone viene stimato, oltre che sulla base della qualità dei beni interessati altamente soggetti a deperimento (visto l'uso intensivo richiesto dalla attività in oggetto), tenendo presente anche del valore delle maestranze e del "Know Wow" trasferito. Circa il fabbricato ed i terreni attinenti la stima si basa sui valori OMI dell'ultimo semestre attualmente pubblicato, aggiornato tenendo conto della tipologia

di attività e dell'utilizzo prevalente degli spazi necessari

ad essa connessi (circa 60% (sessanta per cento) della superfici totali disponibili ovvero ca 1080 (milleottanta) metri quadrati di spazi esterni stimato in 0,58 (zero virgola cinquantotto) Euro/mq/mese, oltre ca 210 (duecentodieci) metri quadrati di uffici, annessi e servizi stimato in 2,20 (due virgola venti) Euro/mq/mese oltre ca 280 (duecentottanta) metri quadrati di magazzino coperto stimato in 1,20 Euro/mq/mese), così come meglio risulta dalla perizia redatta dal Geom. Stefania Stella, che previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto, sotto la lettera "I".

Il canone dovrà essere liquidato posticipato, presso la sede della Concedente con periodicità trimestrale entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza di ogni trimestre maturato e così via per i trimestri successivi sino alla scadenza.

Il mancato pagamento di 2 (due) canoni trimestrali consecutivi, comporterà la facoltà in capo alla Concedente di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ, tramite invio all'affittuaria di apposita comunicazione mediante lettera raccomandata a/r oppure tramite pec.

A titolo di anticipazione sui canoni dovuti, per espresso accordo tra le parti, l'affittuaria completerà il pagamento dei canoni anticipati a favore della concedente in una o più soluzioni, entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione

ne della presente scrittura, per l'importo complessivo pari

ad euro 60.000,00 oltre iva. Ciò costituirà anticipazione integrale dei canoni che matureranno sino alla trentesima mensilità. Dalla trentunesima mensilità i successivi pagamenti trimestrali riprenderanno posticipati sino alla naturale scadenza.

Qualora la Concedente intendesse locare anche le residue porzioni di fabbricato e terreno rimaste libere, viene riconosciuta alla affittuaria stessa, il diritto di preferenza rispetto a terzi, da esercitare con espressa comunicazione a mezzo raccomandata a/r o pec.

E' data comunque facoltà all'affittuaria di estendere l'affitto all'altra parte di superficie immobiliare non utilizzata, integrando l'attuale canone ivi indicato di ulteriori euro 600,00 (seicento virgola zero zero) oltre IVA come per legge al mese e fermo restando la validità di tutte le altre clausole del presente contratto.

#### **ARTICOLO 6**

##### **Successione nei contratti**

L'affittuaria, come rappresentata, attesta di avere preso visione di tutti i contratti stipulati dalla concedente e le commesse di lavoro in corso, per l'esercizio dell'attività relativa all'azienda.

Al riguardo, le parti come rappresentate, convengono che l'affittuaria subentrerà soltanto ed esclusivamente nei con-

tratti, meglio descritti nell'elenco, che previa sottoscri-

zione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Relativamente a tali contratti, tutti i pagamenti di spettanza della Concedente che dovesse sostenere l'affittuaria dopo la decorrenza della presente scrittura relativi ai rapporti pregressi rispetto alla data di subentro, saranno tempestivamente rimborsati dalla concedente ed eventualmente conguagliati con i canoni d'affitto nei modi e nei termini previsti nei successivi articoli 8, 12 e 16. Relativamente ai contratti di utenza, i costi dei consumi saranno di spettanza dell'affittuaria solo dopo la materiale decorrenza del presente contratto.

La Concedente espressamente consente che siano volturate a nome della Società affittuaria dalle competenti autorità ed Enti tutte le autorizzazioni e certificazioni relative all'azienda ed ai contratti in oggetto ed autorizza espressamente l'affittuaria stessa a porre in essere ogni operazione a tal fine necessaria. La concedente fornirà, inoltre, alla affittuaria tutta la documentazione per la dimostrazione dei requisiti già posseduti dal concedente medesimo per l'ottenimento della attestazione SOA. In merito ai contratti di cui al presente articolo è facoltà della affittuaria, a seguito del subentro, concordare direttamente con i singoli committenti le eventuali specifiche, modifiche ed integrazioni de-

gli stessi contratti che si rendessero necessarie per la corretta esecuzione delle lavorazioni.

A tal fine la concedente provvederà a comunicare l'avvenuto subentro delle obbligazioni in capo alla affittuaria ai rispettivi committenti e comunque autorizza sin da ora l'affittuaria stessa ad ogni comunicazione in merito.

#### **ARTICOLO 7**

##### **Successione nei rapporti di lavoro**

Essendo al momento presenti nella concedente maestranze adette al ramo di azienda oggetto del presente atto, l'affittuaria subentra nei rapporti di lavoro subordinato in essere con tutte le maestranze attualmente in forza, come da elenco che previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "D", mentre, ai fini del trasferimento del Know How posseduto dalla concedente, gli attuali professionisti interessati della Concedente assumeranno nella affittuaria la carica e qualifica di Direttore Tecnico con funzione di controllo, gestione ed assunzione delle attività produttive ed operative della società nei diversi cantieri.

#### **ARTICOLO 8**

##### **Debiti e crediti**

L'affitto è espressamente convenuto senza sub-ingresso dell'affittuaria nei debiti e crediti inerenti l'azienda, i quali restano interamente ed esclusivamente a carico ed a favore della società Concedente che, per l'effetto, ne resterà

unica ed esclusiva responsabile, in conformità a quanto pre-

visto dalle norme di cui agli artt. 2569 e 2562 C.C., non trovando applicazione il combinato disposto degli artt. 2559 e 2560 C.C. La Concedente, come rappresentata, rilascia sin d'ora espressa manleva a favore dell'affittuaria per tutto ciò che dovesse essere tenuta eventualmente a pagare per obbligazioni sorte antecedentemente all'affitto del ramo d'azienda in oggetto e ciò anche in ordine ad eventuali sopravvenienze passive che dovessero successivamente evidenziarsi ma che avessero titolo nella gestione aziendale svolta dalla società Concedente, ivi incluse anche eventuali obbligazioni di natura tributaria, fiscale e previdenziale.

La Concedente, come rappresentata, si obbliga, inoltre, a sollevare l'affittuaria da ogni obbligazione inerente ai rapporti di lavoro dipendente anche ai sensi dell'art. 2112 c.c., che resteranno ad esclusivo carico della stessa Concedente e da ogni azione e/o pretesa da parte di terzi che dovesse essere azionata ai sensi degli artt. 2558 e 2560 C.C.

Pertanto, nell'ipotesi in cui l'affittuaria fosse tenuta al pagamento di somme relative a debiti o esposizioni comunque maturati o maturandi in dipendenza della gestione aziendale esercitata dalla Concedente (compresi quelli maturati verso i dipendenti quali TFR, ferie, ratei tredicesima e quattordicesima, competenze, etc), la Concedente sarà obbligata a met-

tere a disposizione le somme necessarie al pagamento, oppure

l'importo erogato potrà esser detratto dai canoni d'affitto dovuti e per ultimo dal prezzo d'acquisto, fermo il rispetto di ogni prescrizione normativa vigente.

Saranno inoltre a carico della Concedente tutte le imposte, tasse, contributi, soprattasse, pene pecuniarie, interessi e quanto altro (anche se non ancora accertati), comunque relativi all'esercizio aziendale svolto dalla stessa nel periodo antecedente la data di assunzione di efficacia del presente contratto.

Per converso, ogni rapporto di debito e credito che sorgerà e maturerà successivamente alla data di produzione degli effetti giuridici del presente contratto, sarà rispettivamente a carico ed a favore dell'affittuaria.

**8a)** Laddove l'affittuaria fosse costretta a provvedere al pagamento di debiti di competenza della Concedente, anche a titolo di TFR, retribuzioni, contributi, differenze retributive ed altro, maturate antecedentemente alla decorrenza del presente contratto, avrà facoltà di compensare immediatamente il proprio credito - con semplice comunicazione alla Concedente stessa - con l'importo dei canoni di affitto da corrispondere, fino alla totale estinzione del credito.

**8b)** Nei casi previsti dal precedente punto 8a) è fatto salvo per l'affittuaria il diritto di utilizzare a sua scelta, in tutto o in parte, il credito maturato quale eventuale accon-

to in caso di esercizio dell'opzione di acquisto, anche nel

caso di singoli beni ed anche nel caso di esercizio anticipato di tale opzione prima della naturale scadenza del contratto.

L'affittuaria avrà, altresì, diritto di ripetere nei confronti della Concedente tutte le somme che non avesse potuto compensare, surrogandosi nella stessa posizione dei dipendenti o dei terzi nei confronti della Concedente anche per quanto riguarda i privilegi generali o speciali pertinenti ai singoli crediti.

#### **ARTICOLO 9**

##### **Garanzie**

La Concedente, come rappresentata, garantisce il pacifico, libero e completo possesso del ramo di azienda, la piena ed esclusiva proprietà e/o disponibilità dei beni e diritti costituenti il ramo di azienda affittata, nonché l'inesistenza di preesistenti vincoli e gravami pregiudizievoli al godimento degli stessi, quali pignoramenti, sequestri, privilegi e l'evizione, sia totale che parziale.

Inoltre, la Concedente, come rappresentata, dichiara e garantisce espressamente che l'azienda affittata nel suo complesso e in tutti i suoi singoli elementi strutturali, in particolare le attrezzature e quanto altro, sono perfettamente funzionanti ed idonei all'uso per cui sono destinati e che tutti gli impianti ivi esistenti sono perfettamente conformi

alle normative anti infortunistiche vigenti in materia.

## **ARTICOLO 10**

### **Obbligo di cooperazione**

Le parti s'impegnano, ciascuna per quanto di propria competenza, a svolgere ogni attività utile e necessaria all'ottenimento, trasferimento e/o volturazione in favore dell'affittuaria di tutte le utenze, autorizzazioni, certificazioni, SOA, licenze o concessioni amministrative richieste per lo svolgimento dell'attività dell'azienda, nonché si obbligano a fornire tutta la documentazione necessaria al fine di garantire la piena disponibilità delle singole componenti aziendali. Le spese in tal senso saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria.

Al solo fine di consentire che le generalità dell'Affittuaria risultino indicate anche sulla carta di circolazione e sull'archivio giuridico del PRA degli automezzi di cui all'Allegato "B" e ciò perchè la Concedente intende porre in essere quanto necessario affinché l'Affittuaria possa legittimamente ed utilmente far uso dei suddetti veicoli, si conviene che le parti si impegnano sin da ora a porre in essere tutti gli adempimenti e contratti necessari, aventi ad oggetto i mezzi di cui all'Allegato "B", compresa la costituzione del diritto di usufrutto, sui mezzi stessi, ove richiesto dal Codice della Strada.

## **ARTICOLO 11**

## **Certificazione energetica**

La concedente produce attestato di certificazione energetica, che previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "F".

La parte affittuaria dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato suddetto, in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare, per la quali sussiste l'obbligo, ove viene esercitata l'attività affittata, del quale la parte Concedente attesta la perdurante validità.

### **ARTICOLO 12**

#### **Obblighi ex art. 2561 c.c.**

L'affittuaria si obbliga a gestire l'azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, dei macchinari e delle attrezzature eseguendo tutte le opere di ordinaria manutenzione mentre quelle di straordinaria manutenzione saranno ad esclusivo carico della Concedente.

Le quote di ammortamento dei beni oggetto del presente contratto saranno deducibili ex art. 102 D.P.R. n. 917/1986 dall'affittuaria.

E' facoltà della Concedente verificare annualmente e considerato il deperimento d'uso, le condizioni dei beni oggetto della locazione con obbligo della affittuaria di darne prova alla Concedente su richiesta della stessa.

**12a)** Nel caso in cui la Concedente non effettuasse la manu-

tenzione straordinaria necessaria per il normale utilizzo dei beni oggetto della locazione al punto di renderli inutilizzabili secondo la loro destinazione, sarà facoltà della affittuaria previa comunicazione semplice alla Concedente - farsi carico delle spese di ripristino e considerare gli importi anticipati secondo quanto disposto nella sua totalità dal precedente art. 8, come - a titolo esemplificativo - acconto sull'acquisto ovvero compensazione sui canoni dovuti, con il diritto di defalcare dagli stessi l'importo percentuale di locazione relativo ai singoli beni inutilizzabili come indicato nelle percentuali previste nell'Allegato "A".

### **ARTICOLO 13**

#### **Ulteriori obblighi dell'affittuaria - addizioni e migliorie**

L'affittuaria non potrà concedere a terzi il godimento dell'azienda nella sua totalità, salvo il subaffitto temporaneo di singoli beni, sotto la propria responsabilità, con semplice comunicazione alla Concedente e senza ulteriori formalità.

L'affittuaria, come rappresentata, si obbliga a destinare tutti i mezzi necessari per lo svolgimento di un'accurata gestione, con la diligenza di un imprenditore qualificato.

L'affittuaria, come rappresentata, si obbliga altresì a non apportare alcuna modifica agli impianti ed attrezzature, senza il preventivo consenso scritto della Concedente.

Al termine dell'affitto, la società affittuaria dovrà aspor-

tare dette migliorie ed addizioni, con ripristino dello status quo ante; è riconosciuta la facoltà alla Concedente di ritenere dette migliorie ed addizioni dietro pagamento di un'indennità quantificabile nel maggior valore del compendio affittato, considerato il deperimento d'uso.

Ne consegue che i beni acquistati dall'affittuaria al fine di apportare addizioni o migliorie resteranno di sua esclusiva proprietà.

#### **ARTICOLO 14**

##### **Avviamento**

L'affittuaria non potrà pretendere al termine del contratto alcuna somma a titolo di incremento dell'azienda concessa in affitto.

#### **ARTICOLO 15**

##### **Assicurazioni**

L'affittuaria, come rappresentata, si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione con adeguati massimali, a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, dei principali beni oggetto della locazione con obbligo di darne prova alla Concedente su richiesta della stessa.

#### **ARTICOLO 16**

##### **Ispezioni ed accessi**

La Concedente ha il diritto ai sensi dell'art. 1619 c.c. di

controllare la corretta gestione dell'azienda affittata e,

all'uopo, di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati previa indicazione alla parte affittuaria dei rappresentanti o dei nominativi incaricati, e del giorno e delle ore del sopralluogo.

#### **ARTICOLO 17**

##### **Opzione all'acquisto del ramo d'azienda e Diritto di Prelazione sul fabbricato**

L'Affittuaria si dichiara fin d'ora interessata all'acquisto del ramo aziendale oggetto del presente contratto, ad esclusione della parte immobiliare, ed alla quale viene riconosciuto il diritto di opzione all'acquisto, che risulta condizionato all'omologazione dell'eventuale concordato preventivo, a cui la società concedente potrebbe essere sottoposta o potrebbe attivare.

L'opzione all'acquisto da esercitarsi in base al prezzo di stima dei singoli beni effettuati dalle perizie del Geom. Stefania Stella, se confermata dalla perizia del tecnico eventualmente nominato a norma dell'art 172 L.F. ultimo comma o eventualmente dalle valutazioni effettuate da quest'ultimo, perizia che previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto le lettera "**H**", comporterà la facoltà da parte dell'affittuaria di detrarre il canone d'affitto d'azienda liquidato sino a quel momento nella misura del 40% (quaranta per cento).

Per i beni che avessero subito una particolare usura, o fos-

sero penalizzati da norme di legge entrate in vigore, potranno essere oggetto di nuova perizia da effettuarsi in contraddittorio tra le due parti, e l'eventuale minor valore rispetto a quello di perizia Stella, comporterà una corrispondente riduzione del prezzo d'acquisto.

Nell'ipotesi di vendita a terzi dell'intero ramo d'azienda, sia per la parte costituita da beni mobili e mobili registrati, che nella eventuale ipotesi di vendita del ramo d'azienda compresa anche la parte immobiliare, anche per la porzione non utilizzata in affitto, l'affittuaria avrà diritto di prelazione da esercitarsi entro 60 (sessanta) giorni, mediante comunicazione a.r. o p.e.c., dal ricevimento della formale comunicazione di aggiudicazione a terzi.

Anche in tal caso potranno essere detratti i canoni d'affitto pagati sino a quel momento.

Relativamente agli immobili oggetto di affitto come censito al catasto del Comune di Trevi al Foglio 10 particelle 529, 627, 528, 1655, 1652, 1649, 1598, 1534, 1529, 1527, 1524, 1520, meglio descritto all'articolo 2) della presente scrittura, all'affittuaria è riconosciuto specifico e separato diritto di prelazione all'acquisto, da esercitarsi mediante comunicazione racc. a.r. o p.e.c., da esercitarsi entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della formale comunicazione di aggiudicazione a terzi soggetti.

L'affittuaria avrà comunque facoltà di rinunciare al diritto

di prelazione spettante sul ramo d'azienda o sulla parte immobiliare.

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuaria sugli immobili, potranno essere detratti i canoni d'affitto d'azienda pagati sino a quel momento, nella misura del 60% (sessanta per cento), così come meglio risulta dalla perizia redatta del Geom. Stefania Stella, che previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "G".

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuaria del complesso aziendale (beni mobili, mobili registrati e fabbricato sopra descritto), potranno essere detratti i canoni d'affitto d'azienda pagati sino a quel momento, nella misura del 100% (cento per cento).

#### **ARTICOLO 18**

##### **Modifiche contrattuali**

Qualunque modifica al presente contratto (ancorché esecutiva od attuativa) dovrà rivestire unicamente forma scritta a pena di nullità, esclusa ogni diversa forma.

#### **ARTICOLO 19**

##### **Foro competente**

Le parti, come rappresentate, concordano che ogni controversia afferente il presente contratto verrà attribuita alla competenza esclusiva prevista dalla vigente normativa.

## **ARTICOLO 20**

### **Rinvio**

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si fa espresso rinvio a quanto previsto dagli artt. 1615 e segg. C.C., 2558, 2561 e 2562 C.C.

## **ARTICOLO 21**

### **Elezione di domicilio**

Le parti ai fini del presente contratto eleggono domicilio speciale nelle rispettive sedi come in epigrafe indicate.

## **ARTICOLO 22**

### **Spese**

Le spese notarili del presente contratto saranno totalmente ed esclusivamente a carico dell'affittuaria, così come ogni eventuale imposta susseguente e necessaria comunque correlata.

Ai fini fiscali il presente contratto è assoggettato ad iva, ed ai sensi dell'art. 35 comma 10 - quater del D.L. 4.7.2006 n.223, le parti dichiarano che il valore del fabbricato costituente il bene aziendale strumentale è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda, e pertanto il presente atto sconta altresì l'imposta di registro dell'1% (uno per cento) che verrà assolta di anno in anno.

ALLEGATI:

A) Descrizione generale beni con percentuale di locazione;

B) Mezzi, gru e planimetrie spazi locati;

C) Elenco contratti in subentro;

D) Maestranze in forza;

E) Rimanenze di magazzino;

F) Certificato prestazione energetica;

G) Stima valore di mercato di compravendita bene immobile;

H) Stima valore di mercato di compravendita beni mobili;

I) Stima valore di mercato di locazione bene immobile;

L) estratto autentico verbale Consiglio di Amministrazione.

Letto, approvato e sottoscritto in Trevi, Frazione Borgo Trevi, Piazza della Concordia numero 10, il giorno ventisei marzo duemiladiciannove.

F.to --- Omissis ---

F.to --- Omissis ---

Repertorio n. 2726

Raccolta n. 2127

#### AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor **FRANCESCO MARIA ALVI**, Notaio in Acquasparta, con studio in Viale Cesare Battisti numero 2/G, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che i Signori:

- --- OMISSIS ---, nato a Foligno (PG), il giorno 17 settembre 1964, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della società, denominata "--- **OMISSIS** ---", con sede in Comune di Foligno, --- Omissis ---, capitale sociale Euro

125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) intera-

mente sottoscritto e versato, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Perugia: --- Omissis ---, numero di Repertorio Economico Amministrativo PG - --- Omissis ---, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi di legge, del vigente atto costitutivo ed in esecuzione del Verbale del Consiglio di Amministrazione della Società del giorno 21 marzo 2019 che in estratto da me autenticato in data odierna, repertorio numero 2725, si trova allegato sotto la lettera "L" all'atto che precede;

- --- OMISSIS ---, nato a Montefalco (PG) il giorno --- Omissis ---, domiciliato per la carica presso la sede della società, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società, denominata "--- **OMISSIS** ---", società con unico Socio, con sede in Foligno (PG), --- Omissis ---, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Perugia: --- Omissis ---, numero di Repertorio Economico Amministrativo PG - --- Omissis ---, munito dei necessari poteri in virtù della legge e del vigente statuto sociale; delle cui identità personali, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, previa lettura da me datane alle parti stesse, con espressa di-

spesa della lettura degli allegati, hanno sottoscritto, in

mia presenza e vista, il suesteso atto, in calce ed in margine degli altri fogli intermedi, unitamente agli allegati, di cui l'atto medesimo si compone, alle ore tredici e trentacinque minuti.

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisei del mese di marzo, in Trevi Frazione Borgo Trevi, Piazza della Concordia numero 10, nel mio studio secondario.

F.to Francesco Maria Alvi Notaio

BENI IN AFFITTO

ALLEGATO A  
REP. N. 2726  
RACC. N. 2127

DESCRIZIONE BENE	STIMA BENE DA INIZIO LOCAZIONE	PERCENTUALE MIGLIORIE BENE IN BASE AL VALORE STIMATO	AFFITTO ANNUALE SU BASE PERCENTUALE	AFFITTO MENSILE SU BASE PERCENTUALE
50% DEL VALORE TOTALE (€ 226.800)	€ 232.000,00	71,67	17.200,05	1433,34
FOGLIO 10 PARTICELLA 529				
FOGLIO 10 PART. 827-528-1825-1832-1839-1920-1924				
1820-1827-1824-1820				
N. 2 LIBRERIE BASSI + N. 2 CASSETTIERE	€ 250,00	0,08	18,58	1,54
N. 1 SCORRIANO CASSETTIERA	€ 50,00	0,01	2,07	0,17
N. 3 LIBRERIE AL 25000 GRIGIE	€ 150,00	0,05	11,12	0,91
N. 3 FOLTRONA DA UFFICIO NERA	€ 130,00	0,04	0,64	0,05
N. 9 LIBRERIE, N. 1 FOLTRONA DA UFFICIO	€ 1.000,00	0,31	74,14	6,18
N. 4 SCRIVANIE, N. 3 LIBRERIE	€ 2.100,00	0,63	158,59	12,97
N. 3 PC SERVER	€ 350,00	0,10	25,95	2,16
N. 2 CENTRALINO TELEFONICO	€ 300,00	0,08	14,88	1,24
N. 1 CALCOLATRICE	€ 5,50	0,00	0,37	0,03
N. 1 MONITOR	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 1 GRUPPO CONTINUITA' APC 1500	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 1 MONITOR	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 1 ROUTER	€ 40,00	0,01	2,97	0,25
N. 1 PC FISSO	€ 200,00	0,06	14,83	1,24
N. 1 MONITOR	€ 30,00	0,01	2,22	0,19
ROUTER RACK CON 3 PORTAZIONI TELEFONICHE	€ 1.800,00	0,50	96,38	8,02
N. 1 MEMORIA AGGIUNTIVA	€ 700,00	0,20	51,90	4,32
N. MEMORIE PC	€ 100,00	0,03	11,54	0,95
N. 2 PC TESI	€ 1.700,00	0,49	126,03	10,50
STAMPANTE MULTIFUNZIONE	€ 2.500,00	0,72	185,35	15,45
FARI SIRIO (25 METRI) MATR PG 5453/32	€ 2.500,00	0,72	185,35	15,45
POTAIN MATR FZ 99-33	€ 1.800,00	0,51	111,21	9,27
FARI SIRIO (23 METRI) MATR PG 145/28	€ 1.000,00	0,31	74,14	6,18
FB 685 (45 METRI) MATR BA 377/88	€ 2.800,00	0,80	207,59	17,30
FB GH 881 (59 METRI) MATR 9711	€ 2.500,00	0,72	185,35	15,45
FASSI F 276 A 24 (22 METRI) MATR 3214	€ 5.000,00	1,54	270,69	22,56
N. 1 MEZZO SIEVE ATTORRE GIREVOLE TOYOTA 2500 25088	€ 500,00	0,15	37,07	3,09
LOPE, CORSA SX 210 DD KM 159.000	€ 3.500,00	1,00	259,49	21,62
SOLLEVATORE MERLO P40 1AKAC 5183	€ 4.500,00	1,30	333,62	27,80
IVECO DAILY GESCIS EC 242 Y8	€ 9.000,00	2,70	667,24	55,60
BONETTI DA 783 SP	€ 4.500,00	1,30	333,62	27,80
CAMION IVECO DA 683 SR	€ 13.500,00	4,17	1.000,86	83,41
MINIECAVATORE SOBCAT N. A171 NO TARGA	€ 3.500,00	1,00	259,49	21,62
MINICAVATORE/RIPIFALA B08C NO TARGA	€ 3.500,00	1,00	259,49	21,62
N. 1 BENNA TIPO BASSO	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 3 CASSA PORTAMACERIE	€ 200,00	0,06	14,83	1,24
N. 18 CONTENITORI IN FERRO	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 3 BENNA VERTICALE	€ 20,00	0,01	1,48	0,12
N. 3 PICCONATORE CON SCALPELLO	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
N. 3 CONTAINER IN LAMIERA	€ 250,00	0,07	18,58	1,54
N. 3 CASSA PORTAMACERIE	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 1 TAGLIAPIASTRELLE	€ 20,00	0,01	1,48	0,12
N. 1 RADIOCOMANDO GRU ELCA	€ 250,00	0,07	18,58	1,54
N. 1 BETONIERA IMER	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 3 BENNA TIPO FIANO LT 300	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 3 SEBATRICE EURO-350 MON. MON	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 1 CASSA PORTAMACERIA	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 1 BETONIERA IMER	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
N. 1 KIT RADIOCOMANDO ELCA MOD. G	€ 220,00	0,06	16,81	1,40
QUADRO ELETTRICO 5 P 340N 1641TR	€ 70,00	0,02	5,19	0,43
N. 1 CASSA PORTA ATTREZZI	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
N. 2 BETONIERA	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 1 TACHIGRADO DIGITALE	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
N. 1 SCALANATRICE	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
N. 3 KIT RADIOCOMANDO ELCA MOD.	€ 200,00	0,06	14,83	1,24
N. 3 BETONIERA	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
N. 3 BENNA PALA 600 LT	€ 300,00	0,09	22,24	1,85
N. 1 SCROSTATORE ARIA VARIO 2000	€ 180,00	0,05	13,84	1,15
N. 1 GRUPPO ELETTROGENO	€ 1.700,00	0,50	126,03	10,50
N. 1 CAROTATRICE DIAMANTE	€ 1.350,00	0,40	100,09	8,34
N. 3 SALDATRICE	€ 210,00	0,06	15,57	1,29
MQ 150 PONTeggi COMPLETI	€ 1.200,00	0,35	74,41	6,20
MQ 150 PONTeggi PILOSO COMPLETI	€ 1.150,00	0,33	71,11	5,93
MQ 200 PONTeggi COMPLETI	€ 50,00	0,01	3,71	0,31
MQ 1100 PONTeggi COMPLETI	€ 700,00	0,20	51,90	4,32
MQ 850 PONTeggi COMPLETI	€ 30,00	0,01	2,22	0,19
MQ 850 PONTeggi COMPLETI	€ 280,00	0,08	19,23	1,61
MQ 800 PONTeggi COMPLETI	€ 270,00	0,08	20,02	1,67
MQ 700 PONTeggi COMPLETI	€ 400,00	0,12	29,67	2,47
MQ 1000 PONTeggi COMPLETI	€ 1.700,00	0,50	126,03	10,50
MQ 1700 PONTeggi COMPLETI	€ 4.500,00	1,30	333,62	27,80
N. 150 TALLI E PARAPETTI PILOSO	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 30 PARAPETTI	€ 180,00	0,05	14,09	1,17
N. 70 PARAPETTI	€ 350,00	0,10	28,74	2,39
N. 4 CONTENITORI PER PONTeggi	€ 80,00	0,02	5,93	0,49
N. 10 CONTENITORI PER PONTeggi	€ 300,00	0,09	22,24	1,85
N. 100 FERMAPIEDI	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 30 FERMAPIEDI	€ 30,00	0,01	2,22	0,19
N. 250 TRESPIEDI	€ 450,00	0,13	33,62	2,78
N. 400 TAVOLE ZINCATE	€ 600,00	0,18	44,48	3,71
N. 200 TAVOLE ZINCATE	€ 300,00	0,09	22,24	1,85
N. 230 TAVOLE ZINCATE	€ 350,00	0,10	25,95	2,16
N. 20 TAVOLE ZINCATE	€ 75,00	0,02	5,93	0,49
N. 100 TAVOLE ZINCATE	€ 200,00	0,06	14,83	1,24
N. 300 TAVOLE ZINCATE	€ 450,00	0,13	33,36	2,78
N. 300 TAVOLE ZINCATE	€ 300,00	0,09	22,24	1,85
N. 150 TAVOLE ZINCATE	€ 700,00	0,20	51,90	4,32
N. 50 TERMOVALI	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
VARIE MISURE TUBI 150 ML + 300 GRUNTI	€ 80,00	0,02	5,93	0,49
VARIE MISURE TUBI 200 ML + 400 GRUNTI	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
VARIE MISURE 250 ML	€ 130,00	0,04	10,13	0,84
VARIE MISURE 200 ML + 400 GRUNTI	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
N. 115 PUNTELLI + 300 GRUNTI	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
VARIE MISURE 600 ML	€ 150,00	0,04	11,12	0,91
TRAPPETE A CATENA	€ 200,00	0,06	14,83	1,24
VARIE MISURE 250 ML	€ 130,00	0,04	10,13	0,84
VARIE MISURE 100 ML + N. 200 GRUNTI	€ 100,00	0,03	7,42	0,62
VARIE MISURE 150 ML	€ 70,00	0,02	5,19	0,43
	€ 323.720,00	100,00	€ 24.000,00	€ 2.000,00

01

CATEGORIE BENI	DESCRIZIONE	STIMA VALORE CONDIZIONI ATTUALI (IMPONIBILE)
SEDE VIA DERUTA COMUNE DI TREVÌ	60% DEL VALORE TOTALE (€ 386.6000) FABBRICATO FOGLIO 10 PARTICELLA 529 TERRENI FOGLIO 10 PART 627-528-1655- 1652-1649-1598-1534-1529-1527-1524-1520	€ 232.000,00
MOBILIO	N.2 LIBRERIE BASSE + N.2 CASSETTIERE + N.1 SCHEDARIO CASSETTIERA + N. 3 LIBRERIE; N. 2 SEDIE GRIGIE + N. 1 POLTRONA DA UFFICIO NERA + N. 9 LIBRERIE; N. 1 POLTRONA DA UFFICIO + N.4 SCRIVANIE; n. 9 LIBRERIE	€ 3.670,00
TERMINALI	N.1 PC SERVER + N 1 MONITOR + N 1 MONITOR + N 1 PC FISSO + N 1 MONITOR + N. 2 PC FISSI	€ 2.380,00
ACCESSORI UFFICIO	N. 1 CENTRALINO TELEFONICO + N. 1 CALCOLATRICE + N 1 GRUPPO CONTINUITA' APC 1500 + N 1 ROUTER + ROUTER-RACK CON 9 POSTAZIONI TELEFONICHE + N 1 MEMORIA AGGIUNTIVA + N. MEMORIE PC + STAMPANTE MULTIFUNZIONE	€ 5.025,00
N 1 GRU A TORRE FARI	FARI SIRIO (25 METRI) MATR PG 6463/92	€ 2.500,00
N 1 GRU A TORRE POTAIN	POTAIN MATR PZ 99-91	€ 1.500,00
N 1 GRU A TORRE FARI	FARI SIRIO (23 METRI) MATR PG 198/88	€ 1.000,00
N 1 GRU 685	FB 685 (45 METRI) MATR BA 577/88	€ 2.800,00
N 1 GRU FB 481	FB GH 481 (55 METRI) MATR 9711	€ 2.500,00
N 1 GRU PER AUTOCARRO	FASSI F 270 A.24 (22 METRI) MATR 3116	€ 5.000,00
MEZZO DA MAGAZZINO AUTOCARRO	N.1 MEZZO ELEVATORE GIREVOLE TOYOTA 2500 25DK8	€ 500,00
MEZZO DA CANTIERE AUTOCARRO	OPEL CORSA EX 219 PD KM 153.000	€ 3.500,00
MEZZO DA CANTIERE AUTOCARRO	SOLLEVATORE MERLO F40.16KAC S192	€ 4.500,00
AUTOCARRO	IVECO DAILY C35C13 EC 842 YS	€ 9.000,00
AUTOCARRO	BONETTI DA 788 SP	€ 4.500,00
AUTOCARRO	CAMION IVECO DA 683 SR	€ 13.500,00
MEZZO DA CANTIERE	MINIESCAVATORE BOBCAT N.A171 NO TARGA	€ 3.500,00
MEZZO DA CANTIERE	MINICARICATORE/MINPALA BOBC NO TARGA	€ 4.500,00
BENNA	N 1 BENNA TIPO BASSO	€ 50,00
CONTENITORI IN FERRO	N. 10 CONTENITORI IN FERRO	€ 50,00
BENNA	N.1 BENNA VERTICALE	€ 20,00
PICCONATORE CON SCALPELLO CONTAINER	N 1 PICCONATORE CON SCALPELLO	€ 150,00
	N.1 CONTAINER IN LAMIERA	€ 250,00
CASSA PORTAMACERIE	N.3 CASSA PORTAMACERIE	€ 250,00
TAGLIAPIASTRELLE	N. 1 TAGLIAPIASTRELLE	€ 20,00
RADIOCOMANDO	N.1 RADIOCOMANDO GRU ELCA	€ 250,00

CATEGORIE BENI	DESCRIZIONE	STIMA VALORE CONDIZIONI ATTUALI (IMPONIBILE)
BETONIERA	N. 4 BETONIERA IMER	€ 450,00
BENNA	N 1 BENNA TIPO NANO LT 300	€ 50,00
SEGATRICE	N 1 SEGATRICE EURO-350 MON. MON	€ 80,00
RADIOCOMANDO ELCA MOD.G	N. 1 KIT RADIOCOMANDO ELCA MOD.G	€ 220,00
QUADRO ELETTRICO	QUADRO ELETTRICO 5 P 3 MON 16+1TRI	€ 70,00
CASSONE PORTA ATTREZZI	N. 1 CASSA PORTA ATTREZZI	€ 50,00
TACHIGRAFO	N. 1 TACHIGRAFO DIGITALE	€ 150,00
SCANALATRICE	N.1 SCALANATRICE	€ 150,00
RADIOCOMANDO	N 1 KIT RADIOCOMANDO ELCA MOD.	€ 200,00
BENNA PALA	N 1 BENNA PALA 800 LT	€ 300,00
SCROSTATORE	N 1 SCROSTATORE ARIA VARIO 2000	€ 180,00
GRUPPO ELETTROGENO	N 1 GRUPPO ELETTROGENO	€ 1.700,00
CAROTATRICE	N 1 CAROTATRICE DIAMANTE	€ 1.350,00
SALDATRICE	N. 1 SALDATRICE	€ 210,00
PONTEGGI	MQ 6000 PONTEGGI COMPLETI	€ 8.380,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N 100 PARAPETTI	€ 740,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N. 20 CONTENITORI PER PONTEGGI	€ 380,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N 190 FERMAPIEDE	€ 150,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N 450 PIEDI	€ 450,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N 250 TREPPIEDI	€ 1.100,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N. 1600 TAVOLE ZINCATE	€ 3.175,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N 50 TERMINALI	€ 150,00
ACCESSORI PONTEGGIO	N. 115 PUNTELLI + TIRANTE A CATENA	€ 120,00
TUBI E GIUNTI	VARIE MISURE TUBI 3000 ML + 1700 GIUNTI	€ 1.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 323.720,00</b>

ALLEGATO B  
REP. N. 2426  
RACCOM. 2427

ELENCO MEZZI

mezzo	targa	note
Autocarro Opel Corsa		KM. 153.000
Autocarro Iveco Daily		KM. 123.761
Autocarro Bonetti		KM. 138.245
Autocarro camion Iveco		KM. 141.219
Miniescavatore bobcat Modello 323 K		No targa
Minicaricatore/minipala Bobcat Modello S130 G		No targa
Sollevatore merlo F40. 16KAC 5192	ACS 192	
Mezzo elevatore girevole Toyota kg 2500		No targa

ELENCO GRU

gru	matricola	note
Gru a torre Fari Sirio	PG 463/92	25 Metri
Gru a torre Potain	PZ 99-91	30 Metri
Gru a torre Fari Sirio	PG 198/88	25 Metri
Gru FB 685	BA 577/88	45 Metri
Gru FB GH 481	9711	55 Metri
Gru autocarro Fassi F270 A.24	3116	22 Metri

CATASTALE E PLANIMETRIE

Spazi evidenziati in giallo (superficie indicativa 60% spazi)

Immobili siti nel Comune di Trevi con i seguenti riferimenti catastali:

Rif. Foglio 10 particella 529 cat D/1 rendita euro 4.565,48 di seguito precisati:

Rif. Foglio 10 particella 627 strada s.r.;

Rif. Foglio 10 particella 528 seminativo classe 2 consistenza 16 ca R.D. Euro 0.10;

Rif. Foglio 10 particella 1655 seminativo classe 2 consistenza 88 ca R.D. Euro 0.52;

Rif. Foglio 10 particella 1652 seminativo classe 2 consistenza 39 ca R.D. Euro 0.23;

Rif. Foglio 10 particella 1649 seminativo classe 2 consistenza 89 ca R.D. Euro 0.55;

Rif. Foglio 10 particella 1598 seminativo classe 3 consistenza 4 ca R.D. Euro 0.02;

Rif. Foglio 10 particella 1534 seminativo classe 2 consistenza 3 are 21 ca R.D. Euro 1.91;

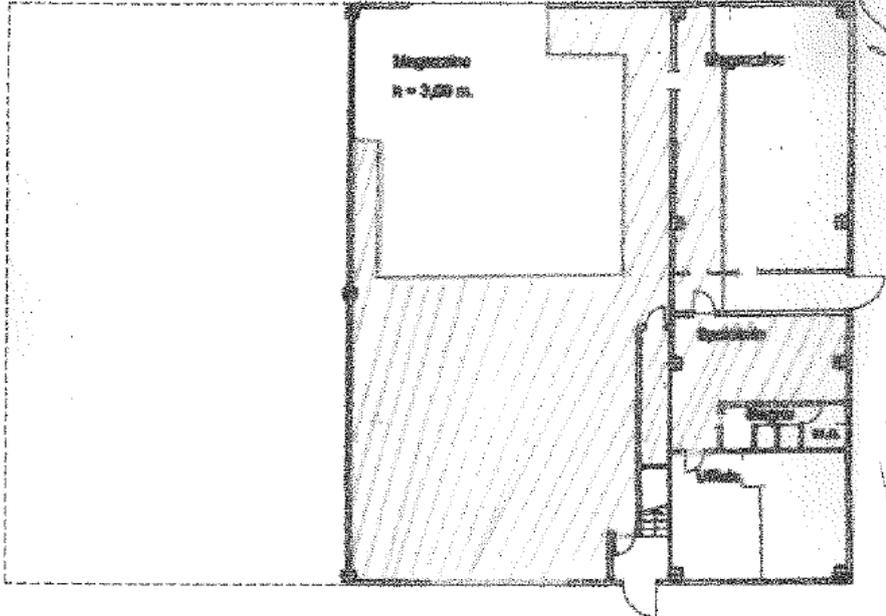
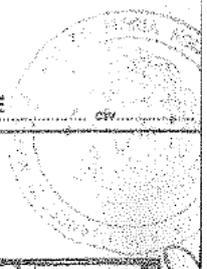
Rif. Foglio 10 particella 1529 seminativo classe 2 consistenza 48 ca R.D. Euro 0.29;

Rif. Foglio 10 particella 1527 seminativo classe 2 consistenza 2 are 1 ca R.D. Euro 1.20;

Rif. Foglio 10 particella 1524 seminativo classe 2 consistenza 1 are 84 ca R.D. Euro 1.09;

Rif. Foglio 10 particella 1520 seminativo classe 2 consistenza 2 are 36 ca R.D. Euro 1.40;

Pianimetria di u.s.u. in Comune di **TREVI** via **loc. TORRE MATIGGE** civ. ....



**PIANTA PIANO TERRENO**

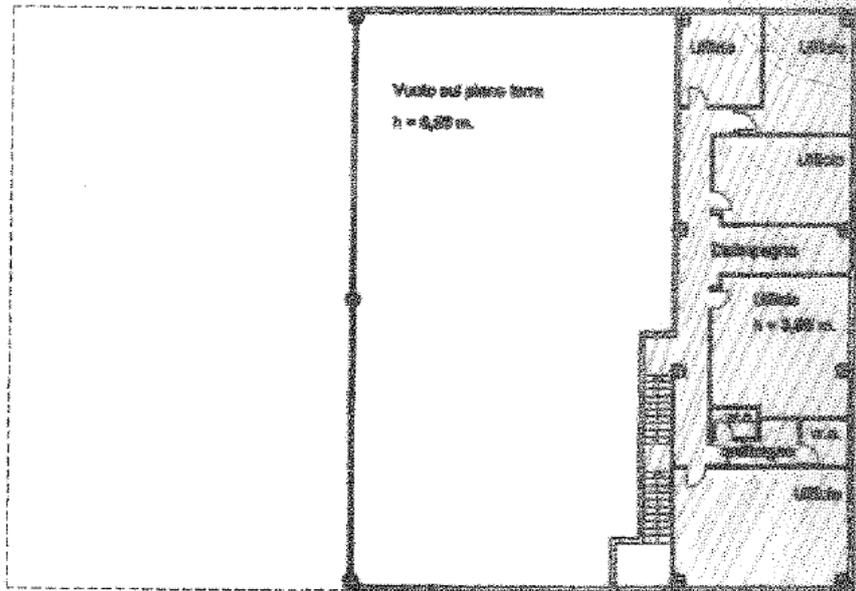
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

planificativi, cartacei

Planimetria di u.s. in Comune di **TREVI** via **loc. TORRE MATIGGE**



**PIANTA PIANO PRIMO**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

identificativi comuni



ALLEGATO C  
REP. 2726  
RAC. M. 2827

ELENCO CONTRATTI IN SUBENTRO

Committente Riferimento	Data	Importo lordo stimato/residuo
Comunanza Agraria di Guaita di S. Entizio P.iva 84001170541	22/10/2018	€ 280.000,00
Agricola Ciri Snc P.iva 00302500541	09/04/2018	€ 150.000,00
Innocenzi Patrizia Cf PRZ52C23D653P	14/09/2018	€ 50.000,00
Chiacchiera Giuseppe C.f. CHCGPP57T05D653O  Chiacchiera Daniela C.f. CHCDNL55E66D653Z	08/01/2019	€ 230.000,00
Lancellotti Fabio C.f. LNCFBA72P09D653W	20/02/2017	€ 20.000,00
Settimi Riunite srl P.iva 06487911007	08/05/2018	€ 100.000,00
Centro Regionale di Protezione Civile Regione Umbria	29/11/2018	€ 26.000,00

ALLEGATO D  
RSP.M. 9496  
RACCOM. 2127

MAESTRANZE

nominativo	codice fiscale	qualifica	livello
		Impiegato	5
		Operaio	1
		Operaio	3
		Operaio	2
		Operaio	2
		Operaio	1

DIREZIONE TECNICA

nominativo	codice fiscale	qualifica
		Geometra Direttore Tecnico
		Architetto Direttore Tecnico

## RIMANENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO E  
REF. N. 2726  
RACCOM. 2/27

LOTTO	QUANTITA' STIMATE	DESCRIZIONE	STIMA IMPONIBILE
1	≈120	Pianelle 30*15	EURO 300,00
2	32	Blocchi stradali grigi misure varie	EURO 100,00
3	≈ 20	Pavelle rosse 40*10	EURO 100,00
	≈ 100	Pianelle 30*15	EURO 200,00
4	≈ 90	Pianelle grigie 40*10	EURO 50,00
5	15	Isolante da 15	EURO 250,00
6	13	Tavelloni 110*25	EURO 30,00
7	≈ 30	Pavimento in marmo misure varie	EURO 350,00
8	20	Isolante da 10	EURO 200,00
9	22	Coppi per rivestimento tetto	EURO 50,00
10	6	Piatti doccia 70*70 di cui uno curvo	EURO 240,00
11	60	Pignatte	EURO 150,00

LOTTO	QUANTITA' STIMATE	DESCRIZIONE	STIMA IMPONIBILE
12	50	Canne da 350/4	EURO 125,00
13	≈ 25	Tavole di legno misure varie	EURO 50,00
14	≈ 180	Mattonelle 15*30	EURO 350,00
15	50	Mattoni rossi 40*15	EURO 180,00
16	≈ 50	Mattonelle 60*10	EURO 150,00
17	≈ 300	Mattonelle quadrate 20*20	EURO 280,00
18	13	Blocchi portanti 25*50	EURO 70,00
19	≈ 50	Pignatte rosse	EURO 150,00
20	50	Mattonelle marmo 40*60	EURO 400,00
21	9	Blocchi forati 25*25	EURO 10,00
22	40	Forati 25*10	EURO 18,00
23	≈ 300	Mattonelle nere 50*20	EURO 250,00
24	8	Sanitari: WC, bidet e lavelli	EURO 400,00

LOTTO	QUANTITA' STIMATE	DESCRIZIONE	STIMA IMPONIBILE
25-26	6	Vasca doppia di cui tre 160*70 e tre 170*70	EURO 540,00
27	3	Vasche doccia 170*70	EURO 240,00
28	17	Fusti liquidi vari	EURO 50,00
29	10	Sanitari misti	EURO 600,00
30	9	Pozzetti in cemento	EURO 80,00
31	36	Forati da 8	EURO 50,00
32	72	Blocchi da solaio 20*35	EURO 150,00
33	1	Cisterna	EURO 350,00
34	3	MODULO WC	EURO 1200,00
35	17	Blocchi Portanti	EURO 50,00
36	31	Griglie Di Scolamento	EURO 100,00
37	80	Mattoni Rossi	EURO 100,00
38	5	Pozzetti	EURO 100,00

LOTTO	QUANTITA' STIMATE	DESCRIZIONE	STIMA IMPONIBILE
39	≈ 200	Pianelle Vecchie vari formati	Euro 500,00
40	≈ 200	Mattoni Vecchi	Euro 350,00
41	≈ 150	Blocchi Grandi E Mattoni Vecchi	Euro 150,00
42	7	Comignoli Camini	Euro 180,00



### RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

#### Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale FSCMRK79S15D653S      Nome Mirko      Cognome Fusconi  
Professione Libero Professionista

#### Ordine di appartenenza

Nome Collegio dei Geometri      Zona Provincia di Perugia      Numero 4394

#### Dati del Certificato APE

Codice APE 054054\_20190129161138\_FKIWDMFKQK      Validità 28/01/2029  
Indirizzo edificio Via Deruta Trevi - Perugia  
Protocollo      Data protocollazione

Data 29/01/2019



Ministero  
dello Sviluppo  
Economico



Regione Umbria



FEER

Programma Operativo Regionale  
Fondo Europeo  
di Sviluppo Regionale

## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziali <input checked="" type="checkbox"/> Non Residenziali Classificazione D.P.R. 41/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 2	<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 :
--	---	--

## Dati Identificativi

 Regione : Umbria Comune : Trevi Indirizzo : Via Deruta Piano : T-1 Interno : Coordinate Gis : 42.908 - 12,726	Zona climatica : E Anno di costruzione : 2000 Superficie utile riscaldata : 169,080 Superficie utile raffrescata : 0,000 Volume lordo riscaldata : 663,460 Volume lordo raffrescato : 0,000
--	--

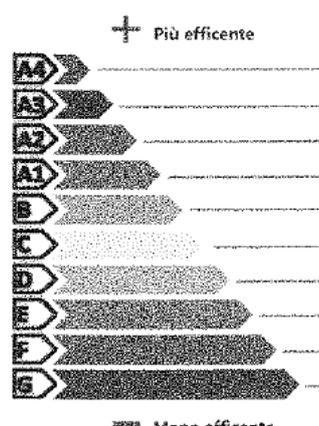
Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterni	Altri Subalterni
Trevi		10	529		

## Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione Invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione Meccanica	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione Estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<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 del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">D</p> <p>EP<sub>gl,nren</sub>  <b>440,050</b>          kWh/mq anno</p> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: <b>Se nuovi:</b> <b>B (238,030)</b> <b>Se esistenti:</b> <b>A1 (0,000)</b>
INVERNO	ESTATE							

## 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	17809,000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	3999,000 kg	
<input type="checkbox"/>	GPL		440,050
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/mq anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		49,500
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/mq anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		89,830
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

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.

Codice	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento o anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno)	<b>CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati</b>  <b>D</b>  377,780  kWh/m2 anno
REN6	Installazione pannelli fotovoltaici	No	6	D(377,780 kWh/m2 anno)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0,000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	663,460	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	593,420	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,894	
EP H,nd	178,210	kWh/m <sup>2</sup> anno
A sol,est / A sup utile	0,018	-
Y IE	0,283	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	E <sub>prim</sub>	E <sub>prim</sub>	Tipologia impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettori energetici utilizzati	Potenza nominale kW
Climatizzazione Invernale	0,770	0,480	231,790	Caldaia a condensazione	2001	L397	Gas naturale	25,800
Illuminazione	0,000	48,840	202,630	Lampade fluorescenti	2019		Energia elettrica	4,500
Prod. acque calde sanitarie	0,390	0,190	5,620	Caldaia a condensazione	2001	L397	Gas naturale	25,800



# 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.

--

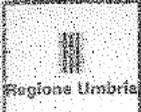
## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Mirko Fusconi
Indirizzo	Via Lucrezio Caro , 06034 Foligno (Perugia)
E-Mail	mirkofusconi@hotmail.com
Telefono	3287186123
Titolo	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri Provincia di Perugia 4394
Dichiarazione di Indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

/ No

## 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?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si /  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 Emissione 29/01/2019

Data Scadenza 28/01/2029

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

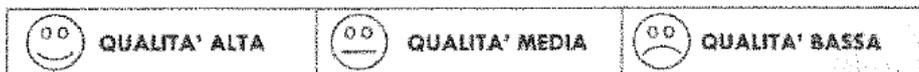
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare 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 (EPgI,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 stimati:** 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



ALLEGATO

G

**Geometra Stefania Stella**

REP. N. 2726

RACCOM. 9127

Tel. 328/5688947 – [stella\\_stefania@yahoo.it](mailto:stella_stefania@yahoo.it)

**Individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile ubicato  
nel Comune di Trevi in Via Deruta**

## QUADRO DI SINTESI

### PREMESSA

La sottoscritta **geometra Stefania Stella**, con studio in Foligno Fraz. Rasiglia Via San Maccario n.

1, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5437, su incarico dell'Impresa

redige la seguente relazione di stima relativa alla individuazione del più

probabile valore di mercato di un immobile sito nel Comune di Trevi in Via Deruta.

### DATI GENERALI UBICATIVI DELL'IMMOBILE

Provincia	comune	Località/Via	Piano	Scala	Interno
Perugia	Trevi	Via Deruta	T - 1°	unica	

### DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita
10	529		D/1				€ 4 565,48

Catasto Terreni del Comune di Trevi

Partita	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	10	1520		semin	2	236	€ 1,40	€ 1,22
	10	1524		semin	2	184	€ 1,09	€ 0,95
	10	1527		semin	2	21	€ 1,20	€ 1,04
	10	1529		semin	2	48	€ 0,29	€ 0,25
	10	1534		semin	2	321	€ 1,91	€ 1,66
	10	1598		semin	3	4	€ 0,02	€ 0,02
	10	1649		semin	2	89	€ 0,55	€ 0,46
	10	1652		semin	2	39	€ 0,23	€ 0,20
	10	1655		semin	2	88	€ 0,52	€ 0,45
	10	528		semin	2	16	€ 0,10	€ 0,08
	10	627		reit str		28		

## CALCOLO DELLA CONSISTENZA

### sviluppo delle superfici lorde rilevate

descrizione	lung ml.		larg. ml	=	superficie mq.
<b>PIANO TERRA</b>					
magazzino	13,00	x	7,80	=	101,40
	13,80	x	13,80	=	190,44
	12,40	x	8,80	=	109,12
	11,20	x	2,20	=	24,64
	6,00	x	1,10	=	6,60
	7,80	x	4,80	=	37,44
	2,00	x	1,90	=	3,80
<b>sommano sup magazzino p.t.</b>					<b>473,44</b>
uffici	92,04	-	41,24	=	50,80
<b>sommano sup uffici p.t.</b>					<b>50,80</b>
<b>sommano piano terra mq</b>					<b>524,24</b>
<b>PIANO PRIMO</b>					
uffici	24,80	x	7,80	=	193,44
scala	11,10	x	1,40	=	15,54
ingresso	2,20	x	1,20	=	2,64
<b>sommano piano primo mq.</b>					<b>211,62</b>
corte esterna		x		=	<b>1780,00</b>

### COEFFICIENTI DI CALCOLO PER SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

perc. coeff.	descrizione
100%	delle superfici utili calpestabili
100%	delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
50%	delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
50%	per fondi e garage
30%	per soffitta con altezza media di 1,09 m.
25%	per portici, terrazzi, balconi ecc..
10%	per corte esterna esclusiva fino al quintuplo della superficie degli immobili

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie mq.	coefficiente di ponderazione	Sup convenzionale Vendibile o sup. commerciale
piano terra magazzini	473,44	100%	473,44
piano terra uffici	50,80	100%	50,80
piano primo uffici	211,62	100%	211,62
corte esterna	1780,00	10%	178,00
tot sup comm.le			<b>913,86</b>

riepilogo

superficie magazzini	mq.	473,44
superficie uffici	mq.	262,42
superfici esterne	mq.	178,00
totale superficie comm.le		<b>913,86</b>

## VALUTAZIONE

descrizione	superficie mq.	valore euro/mq.	valore
magazzini	473,44	€ 370,83	€ 175 565,76
uffici	262,42	€ 560,00	€ 146 955,20
corte esterna	178,00	€ 360,00	€ 64 080,00
valore			<b>€ 386 600,96</b>

## CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato è di euro 386.600,00

Foligno, 07/02/2019

ALLEGATO

H

**Geometra Stefania Stella**

REP. N. 2726

RACC. N. 2127

Tel. 328/5688947 - [stella\\_stefania@yahoo.it](mailto:stella_stefania@yahoo.it)**Valutazione Beni Mobili****QUADRO DI SINTESI****PREMESSA**

La sottoscritta geometra **Stefania Stella**, con studio in Foligno Fraz. Rasiglia Via San Maccario n. 1 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5437, su incarico dell'Impresa Edilizia redige la seguente relazione di stima relativa alla individuazione del più probabile valore di mercato di beni mobili da inserire nell'affitto di ramo d'azienda.

n. ord	tipologia	descrizione	valore stimato
1	MOBILIO	N.2 LIBRERIE BASSE + N.2 CASSETTIERE	€ 250,00
2	MOBILIO	N.1 SCHEDARIO CASSETTIERA	€ 40,00
3	MOBILIO	N. 3 LIBRERIE; N. 2 SEDIE GRIGIE	€ 150,00
4	MOBILIO	N. 1 POLTRONA DA UFFICIO NERA	€ 130,00
5	MOBILIO	N. 9 LIBRERIE; N. 1 POLTRONA DA UFFICIO	€ 1 000,00
6	MOBILIO	N.4 SCRIVANIE; n. 9 LIBRERIE	€ 2 100,00
7	ACCESSORI UFFICIO	N.1 PC SERVER	€ 350,00
8	ACCESSORI UFFICIO	N. 1 CENTRALINO TELEFONICO	€ 200,00
9	ACCESSORI UFFICIO	N. 1 CALCOLATRICE	€ 5,00
10	ACCESSORI UFFICIO	N 1 MONITOR	€ 50,00
11	ACCESSORI UFFICIO	N 1 GRUPPO CONTINUITA' APC 1500	€ 100,00
12	ACCESSORI UFFICIO	N 1 MONITOR	€ 50,00
13	ACCESSORI UFFICIO	N 1 ROUTER	€ 40,00
14	ACCESSORI UFFICIO	N 1 PC FISSO	€ 200,00
15	ACCESSORI UFFICIO	N 1 MONITOR	€ 30,00
16	ACCESSORI UFFICIO	ROUTER-RACK CON 9 POSTAZIONI TELEFONICHE	€ 1 300,00
17	ACCESSORI UFFICIO	N 1 MEMORIA AGGIUNTIVA	€ 700,00
18	ACCESSORI UFFICIO	N. MEMORIE PC	€ 180,00
19	ACCESSORI UFFICIO	N. 2 PC FISSI	€ 1 700,00
20	ACCESSORI UFFICIO	STAMPANTE MULTIFUNZIONE	€ 2 500,00
21	N 1 GRU A TORRE FARI	FARI SIRIO (25 METRI) MATR PG 6463/92	€ 2 500,00
22	N 1 GRU A TORRE POTAIN	POTAIN MATR PZ 99-91	€ 1 500,00
23	N 1 GRU A TORRE FARI	FARI SIRIO (22 METRI) MATR PG 102/88	€ 1 000,00

24	N 1 GRU 685	FB 685 (45 METRI) MATR BA 577/88	€ 2 800,00
25	N 1 GRU FB 481	FB GH 481 (55 METRI) MATR 9711	€ 2 500,00
26	N 1 GRU PER AUTOCARRO	FASSI F 270 A.24 (22 METRI) MATR 3116	€ 5 000,00
27	MEZZO DA MAGAZZINO	N.1 MEZZO ELEVATORE GIREVOLE TOYOTA 2500 25DK8	€ 500,00
28	AUTOCARRO	OPEL CORSA	€ 3 500,00
29	MEZZO DA CANTIERE	SOLLEVATORE MERLO F40.16KAC S192	€ 4 500,00
30	AUTOCARRO		€ 9 000,00
31	AUTOCARRO		€ 4 500,00
32	AUTOCARRO		€ 13 500,00
33	MEZZO DA CANTIERE	MINIESCAVATORE BOBCAT N.A171 NO TARGA	€ 3 500,00
34	MEZZO DA CANTIERE	MINICARICATORE/MINPALA BOBC NO TARGA	€ 4 500,00
35	BENNA	N 1 BENNA TIPO BASSO	€ 50,00
36	CASSA PORTAMACERIE	N 1 CASSA PORTAMACERIE	€ 50,00
37	CONTENITORI IN FERRO	N. 10 CONTENITORI IN FERRO	€ 50,00
38	BENNA	N.1 BENNA VERTICALE	€ 20,00
39	PICCONATORE CON SCALPELLO	N 1 PICCONATORE CON SCALPELLO	€ 150,00
40	CONTAINER	N.1 CONTAINER IN LAMIERA	€ 250,00
41	CASSA PORTAMACERIE	N.1 CASSA PORTAMACERIE	€ 100,00
42	TAGLIPIASTRELLE	N. 1 TAGLIPIASTRELLE	€ 20,00
43	RADIOCOMANDO	N.1 RADIOCOMANDO GRU ELCA	€ 250,00
44	BETONIERA	N. 1 BETONIERA IMER	€ 50,00
45	BENNA	N 1 BENNA TIPO NANO LT 300	€ 50,00
46	SEGATRICE	N 1 SEGATRICE EURO-350 MON. MON	€ 80,00
47	CASSA PORTAMACERIE	N. 1 CASSA PORTAMACERIA	€ 100,00
48	BETONIERA	N. 1 BETONIERA IMER	€ 150,00
49	RADIOCOMANDO ELCA MOD.G	N. 1 KIT RADIOCOMANDO ELCA MOD.G	€ 220,00
50	QUADRO ELETTRICO	QUADRO ELETTRICO S P 3 MON 16+1TRI	€ 70,00
51	CASSONE PORTA ATTREZZI	N. 1 CASSA PORTA ATTREZZI	€ 50,00
52	BETONIERA	N.1 BETONIERA	€ 100,00
53	TACHIGRAFO	N. 1 TACHIGRAFO DIGITALE	€ 150,00
54	SCANALATRICE	N.1 SCALANATRICE	€ 150,00
55	RADIOCOMANDO	N 1 KIT RADIOCOMANDO ELCA MOD.	€ 200,00
56	BETONIERA	N. 1 BETONIERA	€ 150,00
57	BENNA PALA	N 1 BENNA PALA 800 LT	€ 300,00
58	SCROSTATORE	N 1 SCROSTATORE ARIA VARIO 2000	€ 180,00
59	GRUPPO ELETTROGENO	N 1 GRUPPO ELETTROGENO	€ 1 700,00
60	CAROTATRICE	N 1 CAROTATRICE DIAMANTE	€ 1 350,00
61	SALDATRICE	N. 1 SALDATRICE	€ 210,00
62	PONTEGGI	MQ 100 PONTEGGI COMPLETI	€ 100,00
63	PONTEGGI	MQ 150 PONTEGGI PILOSIO COMPLETI	€ 150,00
64	PONTEGGI	MQ 200 PONTEGGI COMPLETI	€ 50,00
65	PONTEGGI	MQ 1100 PONTEGGI COMPLETI	€ 700,00
66	PONTEGGI	MQ 350 PONTEGGI COMPLETI	€ 50,00
67	PONTEGGI	MQ 350 PONTEGGI COMPLETI	€ 260,00
68	PONTEGGI	MQ 300 PONTEGGI COMPLETI	€ 270,00
69	PONTEGGI	MQ 700 PONTEGGI COMPLETI	€ 600,00
70	PONTEGGI	MQ 1000 PONTEGGI COMPLETI	€ 1 700,00
71	PONTEGGI	MQ 1750 PONTEGGI COMPLETI	€ 4 500,00

*Lettera Pirelli*

72	ACCESSORI PONTEGGIO	N 150 TELAI E PARAPETTI PILOSIO	€ 100,00
73	ACCESSORI PONTEGGIO	N 30 PARAPETTI	€ 190,00
74	ACCESSORI PONTEGGIO	N 70 PARAPETTI	€ 550,00
75	ACCESSORI PONTEGGIO	N. 4 CONTENITORI PER PONTEGGI	€ 80,00
76	ACCESSORI PONTEGGIO	N 16 CONTENITORI PER PONTEGGI	€ 300,00
77	ACCESSORI PONTEGGIO	N 100 FERMAPIEDE	€ 100,00
78	ACCESSORI PONTEGGIO	N 90 FERMAPIEDI	€ 50,00
79	ACCESSORI PONTEGGIO	N 450 PIEDI	€ 450,00
80	ACCESSORI PONTEGGIO	N 250 TREPPIEDI	€ 1 100,00
81	ACCESSORI PONTEGGIO	N. 400 TAVOLE ZINCATE	€ 600,00
82	ACCESSORI PONTEGGIO	N 200 TAVOLE ZINCATE	€ 300,00
83	ACCESSORI PONTEGGIO	N 230 TAVOLE ZINCATE	€ 350,00
84	ACCESSORI PONTEGGIO	N 20 TAVOLE ZINCATE	€ 75,00
85	ACCESSORI PONTEGGIO	N 100 TAVOLE ZINCATE	€ 200,00
86	ACCESSORI PONTEGGIO	N. 300 TAVOLE ZINCATE	€ 450,00
87	ACCESSORI PONTEGGIO	N 200 TAVOLE ZINCATE	€ 500,00
88	ACCESSORI PONTEGGIO	N. 150 TAVOLE ZINCATE	€ 700,00
89	ACCESSORI PONTEGGIO	N 50 TERMINALI	€ 150,00
90	TUBI CON GIUNTI	VARIE MISURE TUBI 550 ML + 300 GIUNTI	€ 80,00
91	TUBI CON GIUNTI	VARIE MISURE TUBI 800 ML + 600 GIUNTI	€ 150,00
92	TUBI	VARIE MISURE 350 ML	€ 150,00
93	TUBI CON GIUNTI	VARIE MISURE 200 ML + 400 GIUNTI	€ 100,00
94	PUNTELLI + GIUNTI	N. 115 PUNTELLI + 500 GIUNTI	€ 100,00
95	TUBI	VARIE MISURE 600 ML	€ 150,00
96	ACCESSORI PONTEGGIO	TIRANTE A CATENA	€ 20,00
97	TUBI	VARIE MISURE 250 ML	€ 150,00
98	TUBI CON GIUNTI	VARIE MISURE 100 ML + N 200 GIUNTI	€ 50,00
99	TUBI	VARIE MISURE 150 ML	€ 70,00

## CONCLUSIONI

Complessivamente il più probabile valore di mercato dei beni mobili di cui sopra è

stimato è di euro 91.720,00

Foligno, 07/02/2019

Geom. Stefania Stella



ALLEGATO I  
RESPA 2726  
RACC-N 2127

# Geometra Stefania Stella

Tel. 328/5688947 – [stefania\\_stefania@yahoo.it](mailto:stefania_stefania@yahoo.it)

**Individuazione del più probabile valore di mercato di LOCAZIONE di un  
immobile ubicato nel Comune di Trevi in Via Deruta**

## QUADRO DI SINTESI

### PREMESSA

La sottoscritta **geometra Stefania Stella**, con studio in Foligno Fraz. Rasiglia Via San Maccario n. 1  
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5437, su incarico dell'Impresa Edilizia  
redige la seguente relazione di stima relativa alla individuazione del più probabile  
valore di mercato di un immobile sito nel Comune di Trevi in Via Deruta.

### DATI GENERALI UBICATIVI DELL'IMMOBILE

Provincia	comune	Località/Via	Piano	Scala	Interno
Perugia	Trevi	Via Deruta	T - 1°	unica	

### DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita
10	529		D/1				€ 4 565,48

Catasto Terreni del Comune di Trevi

Partita	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	10	1520		semin	2	236	€ 1,40	€ 1,22
	10	1524		semin	2	184	€ 1,09	€ 0,95
	10	1527		semin	2	21	€ 1,20	€ 1,04
	10	1529		semin	2	48	€ 0,29	€ 0,25
	10	1534		semin	2	321	€ 1,91	€ 1,66
	10	1598		semin	3	4	€ 0,02	€ 0,02
	10	1649		semin	2	89	€ 0,55	€ 0,46
	10	1652		semin	2	39	€ 0,23	€ 0,20
	10	1655		semin	2	88	€ 0,52	€ 0,45
	10	528		semin	2	16	€ 0,10	€ 0,08
	10	627		relit str		28		

## CALCOLO DELLA CONSISTENZA

### sviluppo delle superfici lorde rilevate

descrizione	lung ml.		larg. mi	=	superficie mq.
<b>PIANO TERRA</b>					
magazzino	13,00	x	7,80	=	101,40
	13,80	x	13,80	=	190,44
	12,40	x	8,80	=	109,12
	11,20	x	2,20	=	24,64
	6,00	x	1,10	=	6,60
	7,80	x	4,80	=	37,44
	2,00	x	1,90	=	3,80
<b>sommano sup magazzino p.t.</b>					<b>473,44</b>
uffici	92,04	-	41,24	=	50,80
<b>sommano sup uffici p.t.</b>					<b>50,80</b>

sommano piano terra mq

**524,24**

descrizione	lung ml.		larg. mi	=	superficie mq.
<b>PIANO PRIMO</b>					
uffici	24,80	x	7,80	=	193,44
scala	11,10	x	1,40	=	15,54
ingresso	2,20	x	1,20	=	2,64

sommano piano primo  
mq.

**211,62**

corte esterna		x		=	<b>1780,00</b>
---------------	--	---	--	---	----------------

### COEFFICIENTI DI CALCOLO PER SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE

perc. coeff.	descrizione
100%	delle superfici utili calpestabili
100%	delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
50%	delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
50%	per fondi e garage
30%	per soffitta con altezza media di 1,09 m.
25%	per portici, terrazzi, balconi ecc..
10%	per corte esterna esclusiva fino al quintuplo della superficie degli immobili

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE



Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie mq.	coefficiente di ponderazione	Sup convenzionale Vendibile o sup. commerciale
piano terra magazzini	473,44	100%	473,44
piano terra uffici	50,80	100%	50,80
piano primo uffici	211,62	100%	211,62
corte esterna	1780,00	10%	178,00
tot sup comm.le			<b>913,86</b>

riepilogo

superficie magazzini	mq.	473,44
superficie uffici	mq.	262,42
superfici esterne	mq.	178,00
totale superficie comm.le		<b>913,86</b>

**VALLUTAZIONE DELLA SINGOLA PORZIONE DESTINATA ALLA LOCAZIONE**

Valore della porzione da affittare

descrizione	superficie mq.	valore euro/mq.	valore
magazzini	277,88	€ 1,20	€ 333,46
uffici	211,62	€ 2,20	€ 465,56
corte esterna	1080,00	€ 0,58	€ 626,40
<b>VALORE CANONE MENSILE</b>			<b>€ 1 425,42</b>

**CONCLUSIONI**

Il più probabile valore di mercato di locazione per la porzione di immobile da affittare,

stimato è di euro 1.425,42 euro/mese

Foligno, 07/02/2019

ALLEGATO 42  
REP. N. 2426  
RAC. N. 2127

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA'

### N. 31 – CAPITALE SOCIALE EURO 125.000,00 INTERAMENTE VERSATO

\* \* \* \* \*

Il giorno 21 del Mese di Marzo dell'anno duemiladiciannove, alle ore 10,30, in Foligno – presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- Affitto ramo di azienda per l'intero ambito dei lavori edili relativi alla costruzione, manutenzione e ristrutturazione di edifici, compresi immobili e beni sottoposti a tutela e conseguente mantenimento della attività di gestione immobiliare e patrimoniale aziendali residue compresa la gestione delle attività connesse delle società partecipate.

Sono presenti i Consiglieri di Amministrazione, signori:

- Settimi Riccardo
- Settimi Mauro
- Settimi Nicola
- Settimi Alessia

Prende la parola il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. \_\_\_\_\_ il quale, constatata la regolarità della riunione, chiama a fungere da segretario il Sig. \_\_\_\_\_

Il Presidente apre la seduta invitando il Consiglio a discutere sull'ordine del giorno.

Alla luce della situazione economica contingente che impone una revisione aziendale e la possibile attivazione di una procedura concorsuale, il Presidente fa presente che collocare sul mercato il ramo d'azienda operativo, permette alla stessa di conservare i valori aziendali, parte del complesso funzionante, le attestazioni di qualificazione ai sensi del D.P.R. 207/2010, il sistema di gestione dell'organizzazione conforme ai requisiti della norma ISO 9001:2015 nonché le commesse di lavoro in corso ed al contempo permette di garantire la continuità e la valorizzazione del ramo aziendale connesso alla costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione di tutti i tipi di edifici, compresi quelli vincolati.

L'affitto di azienda in questione, oltre che alle ragioni sopra espresse, consente di scongiurare inadempienze contrattuali in ordine ai contratti ed agli obblighi connessi, che saranno adempiuti dall'affittuaria con la conseguente eliminazione del rischio di azioni risarcitorie.

Esaminati tutti gli aspetti sopracitati, il Presidente riferisce, inoltre, di aver verificato la disponibilità ed i requisiti della ditta interessata all'affitto, la ' con sede in :oincidente con il numero d'iscrizione alla CCIAA di Perugia, rappresentata dal rappresentante legale sig.

Oggetto dell'affitto sarà l'intero complesso dei beni organizzati costituenti l'azienda composto da tutti i beni immobili, mobili, stigliature, macchinari, arredi, macchine elettroniche, automezzi, segni distintivi, attestazioni di qualificazione ai sensi del D.P.R. 207/2010 nonché il sistema di gestione dell'organizzazione conforme ai requisiti della norma ISO 9001:2015, il tutto connesso alla costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione di tutti i tipi di edifici, verrà concessa opzione all'acquisto del ramo d'azienda e Diritto di Prelazione sul fabbricato.

Nel contratto di affitto che verrà redatto da apposito professionista verranno dettagliati tutti gli aspetti connessi e verranno indicati i contratti in corso nei quali l'affittuaria subentrerà.

Circa le maestranze in forza, l'affittuaria subentrerà nei rapporti di lavoro subordinato in essere al momento della formalizzazione dell'affitto, mentre, ai fini del trasferimento del Know How posseduto gli attuali professionisti interessati assumeranno nella affittuaria la carica e qualifica di Direttore Tecnico con funzione di controllo, gestione ed assunzione delle attività produttive ed operative della società nei diversi cantieri.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell'affitto del ramo aziendale sopracitato, la continuerà il mantenimento della attività di gestione immobiliare e patrimoniale aziendali residue compresa la gestione delle attività connesse delle società partecipate.

Dopo ampia ed esauriente discussione, il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità,

### **DELIBERA**

di autorizzare il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. a parte in essere la seguente operazione:



- Sottoscrivere il contratto di affitto del ramo di azienda con la ditta [redacted] coincidente con il numero d'iscrizione alla CCIAA di Perugia e, conseguentemente alla sottoscrizione dell'affitto del ramo aziendale sopracitato, continuare le attività di gestione immobiliare e patrimoniale aziendali compresa la gestione delle attività connesse delle società partecipate.

Il Presidente, è autorizzato a stabilire le condizioni e le clausole del Contratto di affitto, con particolare riguardo alla determinazione della durata, canone annuo, e alla corretta identificazione dei cespiti che compongono il ramo di azienda.

E' altresì autorizzato a stabilire il diritto di opzione all'acquisto e di prelazione sugli immobili.

Null'altro essendoci da discutere e deliberare, la riunione viene tolta alle ore 11,00



REPERTORIO N. 2425

- ESTRATTO AUTENTICO -



Certifico io sottoscritto Dottor Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, con Studio in Acquasparta, Viale Cesare Battisti numero 2/G, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che dal Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della Società

con sede legale in Foligno (PG),

capitale sociale di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia: iscritta al numero PG - 123674 del Repertorio Economico Amministrativo, composto, detto registro di cento fogli numerati da uno a cento e precisamente dalle pagine 83, 84 e 85 ho estratto quanto precede.

Trevi, Frazione Borgo Trevi Piazza della Concordia numero 10, il giorno ventisei marzo duemiladiciannove.

Io sottoscritto Dott. Francesco Maria ALVI, Notaio in Acquasparta, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Acquasparta, 16 aprile 2019