

Liquidazione Giudiziale

– Sentenza del Tribunale di Firenze n. 69/2026 depositata il 17.4.2026 - RLG n. 41/2026.

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORI: dott. Marco Bettini e dott. Leonardo Poggiali

OGGETTO: Parere di congruità in merito al prezzo di euro 2.600.000,00 offerto alla procedura per l'acquisto del ramo d'azienda avente ad oggetto la vendita on line di medicinali senza obbligo di prescrizione medica ai sensi dell'art. 112-quater del D. Lgs. 219/2006 e di parafarmaci, sito in Nichelino (TO), via Cesana n. 8 e n. 10

È pervenuta alla procedura offerta irrevocabile di acquisto relativa al ramo d'azienda avente ad oggetto la vendita on line di medicinali senza obbligo di prescrizione medica ai sensi dell'art. 112-quater del D. Lgs. 219/2006 e di parafarmaci, sito in Nichelino (TO), via Cesana n. 8 e n. 10.

Con il presente parere gli scriventi intendono valutare la congruità del prezzo offerto, pari ad **euro 2.600.000,00**, rispetto al valore corrente verosimilmente attribuibile al ramo aziendale.

In via preliminare, si descrive di seguito il ramo d'azienda, così come anche individuato e descritto nell'offerta ricevuta, che risulta composto come segue:

- 1) **gli impianti, macchinari, linee di produzione e attrezzature, gli arredi, il mobilio, gli elaboratori e tutti i cespiti** unitariamente organizzati per la realizzazione delle finalità produttive del ramo aziendale, come indicati in apposito elenco allegato **(all.1)** e, comunque, tutti i beni strumentali di proprietà della società assoggettata a liquidazione giudiziale, pur non menzionati nel suddetto elenco, che risulteranno giacenti nell'immobile sito in Nichelino di cui al successivo n. 3), al momento della consegna del ramo aziendale;
- 2) **i contratti di lavoro** a tempo indeterminato con contratto nazionale previsto per lo specifico settore, identificati con numero di matricola del lavoratore, inquadramento e RAL annua e indicati in apposito elenco **(all.2)**; il ramo occupa n. 10 dipendenti; l'aggiudicatario dell'azienda sarà obbligato a subentrare nei suddetti rapporti di lavoro;
- 3) **il contratto di locazione** avente ad oggetto l'immobile sito in Nichelino (TO), Via Cesana n. 10, stipulato in data 22.3.2023, registrato in data 3.4.2023 **(all.3)**;
- 4) **il contratto di noleggio** di macchinario con opzione di acquisto stipulato l'8.9.2023 con decorrenza dal 1.2.2024 ed avente ad oggetto "Magazzino automatizzato ROWA VMAX 210" **(all.4)**;
- 5) le immobilizzazioni immateriali costituite dalle **migliorie su beni di terzi**, ossia dal valore potenzialmente recuperabile, durante la residua durata del contratto di



locazione di cui al precedente n. 3), delle spese di ristrutturazione e miglioria dell'immobile sostenute dal conduttore **(all.5)**.

Dal perimetro del ramo sono in ogni caso esclusi:

- 6) ogni e qualsivoglia diritto di proprietà industriale ed intellettuale afferente al ramo d'azienda (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, marchi, brevetti, modelli di utilità, disegni e altri segni distintivi dell'impresa, quali ditta, insegna, domini internet, ecc.). Si precisa, in particolare, che sono espressamente esclusi dal ramo i domini internet www.docpeter.it e www.amicafarmacia.com, collegati ai due cessati esercizi commerciali già siti in Nichelino, via Cesana n. 8 e n. 10, il cui codice identificativo univoco per la tracciabilità del farmaco è stato chiuso giusta comunicazione del Ministero della Salute del 20.3.2026; l'acquirente del ramo, pertanto, per ripristinare l'operatività del medesimo con riferimento al commercio on line di medicinali senza obbligo di prescrizione medica, dovrà necessariamente munirsi di un nuovo e diverso codice identificativo univoco, di un nuovo indirizzo web dedicato (dominio), di una nuova autorizzazione amministrativa per il commercio on line di medicinali senza obbligo di prescrizione medica, nonché iscrivere un nuovo esercizio nell'elenco di cui all'art. 112 quater, comma 7, lettera c), D. Lgs. n. 219/2006 e s.m.i. ed ottenere il rilascio da parte del Ministero della Salute del logo identificativo nazionale di cui al comma 6 del medesimo articolo;
- 7) eventuali giacenze di magazzino;
- 8) contratti e rapporti commerciali diversi dai contratti di cui ai precedenti punti 2), 3) e 4);
- 9) cassa e disponibilità liquide;
- 10) i crediti di qualsiasi genere e/o natura e i debiti di qualsiasi genere e/o natura risultanti o meno dalle scritture contabili (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, i debiti di natura fiscale e previdenziale) e/o qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o natura anche risarcitoria, ivi compresi i debiti per imposte, tasse, contributi, anche assicurativi, ed eventuali somme che risultassero dovute per azioni revocatorie instaurate e/o instaurande nei confronti della società in liquidazione giudiziale, sorti anteriormente alla data di trasferimento del ramo d'azienda o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente alla predetta data, intendendosi pertanto che tali sopravvenienze rimarranno tutte in capo e di esclusiva pertinenza della procedura.

Ciò premesso, si rileva che il valore dei cespiti e delle migliorie su beni di terzi ricadenti nel complesso aziendale è stato oggetto di una perizia di stima **(all.6)** redatta nell'interesse della Società da parte dell'Ing. [REDACTED].

Nella propria perizia di stima, l'Ing. [REDACTED] ha stimato:

a) il valore delle migliorie in un range compreso tra un minimo di euro 1.900.000,00 ed un massimo di euro 2.350.000,00;

b) il valore dei cespiti in euro 1.900.000,00;

per un totale complessivo compreso tra un minimo di euro 3.800.000,00 ed un massimo di euro 4.250.000,00.

Gli scriventi curatori hanno esaminato in dettaglio l'elaborato redatto dall'ingegner [REDACTED]. Al fine di stimare il valore delle migliorie su beni di terzi, l'Ing. [REDACTED] ha confrontato, sulla base dell'applicazione dei valori OMI della zona di interesse, il valore dell'immobile prima degli interventi migliorativi effettuati da [REDACTED] con il valore dopo detti interventi, stimando il primo in funzione del valore minimo OMI ed il secondo in funzione del valore massimo OMI.

Come precisato nella perizia dal parte del tecnico, i valori di stima delle migliorie individuati dall'Ing. [REDACTED] *“sono da ritenere comunque di massima e valevoli con le condizioni attuali del compendio immobiliare, con gli utilizzi e con le destinazioni in corso alla data odierna”*.

Al fine di confrontare il valore di stima individuato dall'Ing. [REDACTED] con il valore dell'offerta ricevuta, pari ad euro 2.600.000,00, è opportuno considerare quanto segue:

a) nella propria valutazione, l'ingegner [REDACTED] non ha applicato alcuna riduzione al valore di stima conseguente alle caratteristiche delle vendite forzate, ed in particolare all'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. che, di prassi, è stimabile in misura non inferiore al 10 % del valore di stima;

b) nella propria valutazione dei beni mobili (impianti, attrezzature, arredi, etc) il tecnico non ha tenuto conto del valore residuo contabile dei cespiti., ossia quello indicato in contabilità al netto dei fondi ammortamento imputati alla data del 31.12.2025, ma ha effettuato un abbattimento applicando coefficienti diversificati per tener conto di obsolescenza, deprezzamento e funzionalità;

c) la valutazione di stima del tecnico in merito alle migliorie su beni di terzi si è fondata esclusivamente sul maggior valore teorico attribuibile al fabbricato a seguito degli interventi eseguiti, senza tuttavia considerare la concreta capacità di tali interventi di produrre flussi di cassa positivi sufficienti a giustificare la loro recuperabilità. In tal senso, si ritiene che il valore delle migliorie su beni di terzi, in quanto immobilizzazioni immateriali prive di autonoma funzionalità, debba essere più correttamente valutato nell'ambito di una stima complessiva dell'avviamento del ramo d'azienda oggetto di valutazione. Da questo punto di vista si evidenzia che, pur non essendo disponibili dati specifici relativi al solo complesso di Nichelino, [REDACTED] abbia registrato costantemente una redditività operativa negativa, come emerge dai bilanci depositati relativi alle annualità 2022, 2023 e 2024. Si osserva inoltre che l'incapacità funzionale dell'azienda [REDACTED] nel suo complesso – e dunque, con ogni evidenza, anche del ramo d'azienda di Nichelino – di conseguire una redditività operativa positiva, risulta ulteriormente penalizzata, nel caso di specie, anche dal mancato trasferimento dei marchi e dei

domini che venivano utilizzati dalla Società per la commercializzazione dei propri prodotti (spostati sul ramo di Migliarino). Ne consegue che i risultati storici della società, unitamente al mancato trasferimento dei suddetti marchi e domini, giustificano pienamente l'esistenza di un avviamento (inteso nel senso di capacità prospettica di produrre extraredditi futuri) negativo, che si traduce, di fatto, nel caso di specie, in una minore valorizzazione delle miglorie su beni di terzi rispetto al valore teorico di stima ad esse attribuibile, stante la minore recuperabilità dell'investimento nell'ambito dei flussi finanziari futuri derivanti dalla gestione corrente del ramo;

- d) ad integrazione delle considerazioni sopra svolte circa il valore delle miglorie su beni di terzi, si consideri altresì che le stesse, per definizione, sono opere che la società ha effettuato su beni non in proprietà, bensì detenuti in forza del contratto di affitto in precedenza citato. Tale contratto prevede espressamente (art. 6.4) che, al termine della locazione, *“in ogni caso i miglioramenti, le innovazioni e le addizioni eseguite del conduttore ed in generali i fissi e gli infissi resteranno acquisiti dal locatore, anche se autorizzati, senza alcun obbligo per il medesimo di corrispondere indennità o compenso alcuno al conduttore che espressamente fin d'ora vi rinuncia”*. Ne deriva che, al fine di stimare il valore effettivo delle predette miglorie, è necessario considerare altresì la concreta vita utile delle stesse, che deve necessariamente essere riparametrata alla residua durata del contratto di affitto (che, dopo il primo rinnovo di 8 anni, scade il 22 marzo 2039 (con durata residua massima pari a meno di 13 anni). In altri e più chiari termini, l'acquirente l'azienda potrà beneficiare delle miglorie sull'immobile solo entro il termine di prima scadenza del contratto di affitto, non avendo alcuna certezza circa l'eventuale rinnovo del contratto al termine dei primi 8 anni di durata. Ai fini della corretta valorizzazione del complesso aziendale, è dunque necessario considerare il valore delle miglorie solo nei limiti di quello effettivamente recuperabile dal locatario nella minore tra la durata residua del contratto di affitto e la vita utile delle stesse.

Con riferimento ai beni mobili che compongono il ramo di azienda di Nichelino gli scriventi hanno effettuato una ricognizione contabile degli stessi anche esaminando il registro dei cespiti ammortizzabili e le relative fatture di acquisto. Come da conteggio allegato alla presente relazione (**all.7**) e da estratto del libro dei beni ammortizzabili al 31.12.2025 (**all.8**), il valore residuo contabile (al netto dei fondi ammortamento) dei beni mobili in proprietà è pari ad **euro 1.696.082,97**, essendo stati imputati dal 2023 al 2025 ammortamenti per circa 721 mila euro come da tabella che segue:

tipologia	dati Ing.	dati lordi contabili	fondo ammort.	totale netto
Arredamento	149.169,40	149.169,40	-61.532,39	87.637,01
Box docce e spogliatoi	51.629,60	51.629,60	-17.424,99	34.204,61
Arredamento	45.453,76	45.453,80	-15.450,21	30.003,60

	246.252,76	246.252,76	-94.407,59	151.845,18
MACCHINARIO	1.800.000,00	1.900.000,00	-534.375,00	1.365.625,00
parte IT relativa a server	138.000,00	0,00	0,00	
INSTALLAZIONE ROWA	130.000,00	130.000,00	-41.238,89	88.761,11
Pannello targhetizzazione	12.000,00	12.000,00	-2.700,00	9.300,00
	2.080.000,00	2.042.000,00	-578.313,89	1.463.686,11
Scaffalature	32.955,20	32.955,20	-11.122,38	21.832,82
recipienti	22.824,20	22.824,20	-8.559,08	14.265,12
	55.779,40	55.779,40	-19.681,46	36.097,94
DISPOSITIVO UPS PEMAT	7.413,60	7.413,60	-2.780,10	4.633,50
DISPOSITIVI UPS	17.298,40	17.298,40	-6.486,90	10.811,50
Gruppo elettrogeno	46.414,00	46.414,00	-17.405,26	29.008,74
Estintori	2.562,00	2.562,00	-2.562,00	0,00
	73.688,00	73.688,00	-29.234,26	44.453,74
	totale	2.417.720,16	-721.637,20	1.696.082,97
stima beni mobili	1.900.000,00			1.700.000,00

Gli scriventi curatori rappresentano infatti che il macchinario principale ha avuto un costo di acquisto di euro 1.900.000,00 e non di euro 1.800.000,00, come (erroneamente) indicato dall'ingegner ████████ nel proprio elaborato. Occorre tuttavia rilevare che non sussiste un cespite di euro 138.000,00 per la parte *IT server*, in quanto trattasi unicamente del costo di un contratto di noleggio di servizi, che dunque non costituisce un bene autonomamente valorizzabile. I curatori ritengono che, stante anche il breve periodo temporale trascorso tra la fine del 2023 e la fine del 2025, l'ammortamento contabile in base alle aliquote fiscali di legge, adottate anche in sede di redazione del bilancio, rispecchi maggiormente il valore intrinseco dei beni in caso di vendita, atteso che subito dopo l'acquisto, il bene si trova ad avere un deprezzamento non lineare ma superiore a quello successivo, sebbene di fatto non sia oggetto di particolare usura materiale.

I curatori ritengono pertanto che sia congruo assumere quale valore di stima delle immobilizzazioni materiali presenti nel ramo quello residuo contabile netto, fatto pari in cifra tonda ad euro 1.700.000,00, da ridurre del 10% per le caratteristiche delle vendite forzate, ed in particolare per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., e pertanto da quantificare in **euro 1.530.000,00**.

Alla luce delle considerazioni sopra svolte in ordine alla congruità del valore a base d'asta dei beni materiali, è possibile affermare che il valore dell'offerta, pari ad euro 2.600.000,00, adottato quale prezzo base, implica una riduzione rispetto al valore di

stima delle migliorie su beni di terzi da parte dell'Ing. ██████████ compreso tra un minimo del 33,7 % ed un massimo del 44,5 %, come da tabella che segue:

Valore migliorie su beni di terzi stimate da Ing. ██████████	1.900.000,00	2.350.000,00
Valore cespiti stimato da curatori	1.700.000,00	1.700.000,00
Totale stima su base migliorie ██████████	3.600.000,00	4.050.000,00
Riduzione 10 % cessione in sede di LG migliorie	-190.000,00	-235.000,00
Riduzione 10 % cessione in sede di LG cespiti	-170.000,00	-170.000,00
Totale riduzione cessione in LG	-380.000,00	-405.000,00
Stima Ing. ██████████ in sede di LG (corretta Curatori)	3.240.000,00	3.645.000,00
Ulteriore riduzione valore migliorie	640.000,00	1.045.000,00
Valore % riduzione su valore di stima	33,68%	44,47%
Valore migliorie su beni di terzi netto	1.070.000,00	1.070.000,00
Valore cespiti netto	1.530.000,00	1.530.000,00
Valore complessivo ramo d'azienda	2.600.000,00	2.600.000,00

La riduzione specifica del valore delle migliorie su beni di terzi, pari mediamente al 39,1% del valore di stima, appare pienamente giustificabile alla luce delle considerazioni sopra esposte, ed in particolare alla luce dei risultati storici conseguiti dall'azienda, al mancato trasferimento dei marchi e domini e alla minore durata residua del contratto di affitto rispetto alla vita utile potenziale degli interventi oggetto delle migliorie.

In conclusione, alla luce di tutte le considerazioni in precedenza svolte, ad avviso dei curatori, l'importo offerto per l'acquisto del ramo, pari ad euro 2.600.000,00, deve ritenersi verosimilmente congruo.

Empoli - Firenze, 28.4.2026

I Curatori

dott. Marco Bettini

dott. Leonardo Poggiali

Marco Bettini

Leonardo Poggiali

Allegati:

- 1) Elenco impianti, macchinari, attrezzature, beni mobili
- 2) Elenco rapporti di lavoro dipendente
- 3) Contratto locazione immobile
- 4) Contratto noleggio macchinario Rowa
- 5) Elenco migliorie sull'immobile
- 6) Stima ing. ██████████
- 7) Conteggio valore residuo contabili dei cespiti
- 8) Estratto libro cespiti ammortizzabili



Elenco impianti e beni strumentali

- 1 Sistema di automazione e linee di asservimento del sistema packing (acquistato da INCAS) come da capitolato allegato
- 2 Dispositivo UPS fornito da Centro Impianti srl
- 3 Gruppo Elettrogeno fornito da Centro Impianti srl
- 4 53 estintori forniti da C.S.A. CENTRO SERVIZI ANTINCENDIO



Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

RIFERIMENTO OFFERTA N. 213735 DEL 02/11/2021 E LAYOUT N. 3203T02-02 DEL 19/10/2021

ALLE CONDIZIONI DESCRITTE DI SEGUITO CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATTO VI RIMETTIAMO CONFERMA RELATIVA ALLA FORNITURA DI :

SISTEMI DI AUTOMAZIONE E LINEE DI ASSERVIMENTO DEL SISTEMA DI PICKING PER IL VS. NUOVO MAGAZZINO DI NONE (TO)

Premessa

Il presente documento riguarda la fornitura meccanica, le attività di installazione e integrazioni sw necessarie alla gestione dei nuovi sistemi installati nel nuovo sito di None:

- Sistemi di automazione e linee di asservimento del sistema di picking per il vs. nuovo magazzino di None (TO)

In dettaglio:

- Attività di analisi e progettazione
- Linea preparazione colli composta da:
 - Sistema di formatura scatole automatica
 - Allestitori automatici (A-FRAME Sistemi di picking automatico)
 - Trasportatori e trasferitori
 - Sistemi di convogliamento
 - Tavoli per postazioni controllo qualità
 - Sistemi di identificazione colli
 - Sistemi di nastatura automatica
 - Sistemi di etichettatura automatica
 - Componentistica quadro elettrico e bordo linea
- Installazione meccanica ed elettrica
- Sistema SW PLC/ PC di gestione e controllo delle movimentazioni
- Installazione SW PLC/PC
- Messa in servizio e collaudo
- Istruzione al personale

[Handwritten signature]

Pag. 1 / 49

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

- Documentazione
- Scaffalatura portapallet.
- Scaffalatura flowrack
- Scaffalatura a pianetti
- Soppalco realizzato con passerelle.

La descrizione della varia componentistica ha carattere generale e sarà perciò suscettibile di modifica nel corso delle fasi di ingegnerizzazione e costruzione, senza comportare impegno da parte di Incas S.p.A., fatte salve le funzionalità e le prestazioni del sistema stabilite.

Le performances, indicate da Incas in fase di offerta ed oggetto di eventuale verifica al collaudo, saranno relative esclusivamente a quanto movimentato automaticamente dal sistema, restando escluse tutte le attività parzialmente o totalmente dipendenti da attività esterne e/o da operatori. Qualsiasi altra indicazione in termini di produttività deve intendersi come non vincolante e non garantita da parte di Incas.

DATI DI PROGETTO

Di seguito riportiamo i dati tecnici di riferimento utilizzati per la realizzazione dello studio progettuale e per la valutazione della parte economica.

Unità di movimentazione

L'impianto richiesto deve consentire lo stoccaggio e la movimentazione delle seguenti tipologie di unità:

Cassette di plastica

Di seguito le caratteristiche:

Lunghezza [mm]	Larghezza [mm]	Altezza [mm]
400	300	270
600	400	270

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

Caratteristiche Cassette

La base delle UdM è la parte a diretto contatto con il sistema di convogliamento e con gli angolari di appoggio all'interno del magazzino e quindi rivestono particolare importanza:

- la continuità della base è necessaria per il passaggio tra due convogliatori successivi;
- la planarità della base ed il coefficiente di attrito del materiale sono necessari per mantenere una sufficiente superficie di appoggio che consenta la distribuzione omogenea del peso sui convogliatori (con riduzione dell'usura degli stessi) e la necessaria trasmissione della forza per un corretto e lineare trasporto (senza slittamenti e/o rotazioni);
- la costanza delle dimensioni di base è necessaria per mantenere centrate le UdM sui convogliatori. Il contenimento ed il centraggio verrà fatto lateralmente, a seconda delle sezioni di convogliamento, mediante guide poste sui convogliatori. UdM che presentano dimensioni di base fuori tolleranza potranno creare problemi di Incastro tra le guide, alterando il corretto funzionamento del sistema;
- la ridotta deformazione del fondo deve essere garantita per evitare problemi nelle fasi di deposito e prelievo;
- tutte le UdM devono essere stabili ed idonee per una movimentazione automatica e per lo stoccaggio.

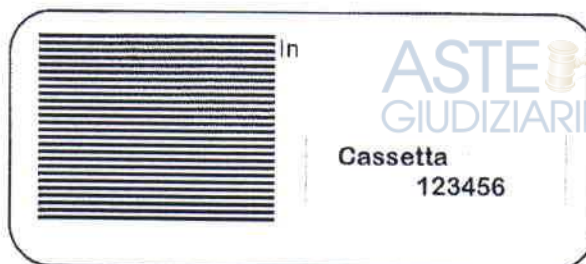
Identificazione Cassette

L'identificazione delle cassette in plastica utilizzate sull'impianto di movimentazione e stoccaggio automatico è previsto venga realizzata tramite barcode.

La nostra proposta prevede la presenza sulle cassette di etichette identificative riportanti il codice univoco dell'unità.

La tipologia di etichetta così come il suo posizionamento (la nostra ipotesi prevede che l'etichetta sia presente sui due flanchi lunghi con orientamento orizzontale delle barre) sarà oggetto di approfondimento in fase di analisi di dettaglio.

A puro titolo indicativo riportiamo di seguito un esempio di etichetta identificativa.



Spett.
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

Colli in cartone

Di seguito le caratteristiche:

Lunghezza [mm]	Larghezza [mm]	Altezza [mm]	Peso [Kg]
300	200	160	
380	290	220	25
400	300	270	

Identificazione Colli

L'identificazione colli sull'impianto proposto è previsto venga realizzata tramite identificatori a barcode (etichetta segnacollo applicata manualmente sulla stazione di picking).

Caratteristiche Colli

La base delle UdM è la parte a diretto contatto con il sistema di convogliamento e quindi rivestono particolare importanza:

- la continuità della base è necessaria per il passaggio tra due convogliatori successivi;
- la planarità della base ed il coefficiente di attrito del materiale sono necessari per mantenere una sufficiente superficie di appoggio che consenta la distribuzione omogenea del peso sui convogliatori (con riduzione dell'usura degli stessi) e la necessaria trasmissione della forza per un corretto e lineare trasporto (senza slittamenti e/o rotazioni);
- la costanza delle dimensioni di base è necessaria per mantenere centrate le UdM sui convogliatori. Il contenimento ed il centraggio viene fatto lateralmente, a seconda delle sezioni di convogliamento, mediante guide poste sui convogliatori. Colli che presentano dimensioni di base fuori tolleranza potranno creare problemi di incastro tra le guide, alterando il corretto funzionamento del sistema;
- tutte le UdM devono essere stabili ed idonee per una movimentazione automatica.

Condizioni ambientali

Si è previsto che l'impianto automatico funzioni con le seguenti condizioni ambientali:

- Temperatura da +5°C a +45°C
- Umidità inferiore a 80% senza condensa
- Ambiente industriale standard (non corrosivo, non chimico, ...)
- Finiture non INOX

Spett.
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228**Alimentazioni impianto**

Per il corretto funzionamento dell'impianto automatico saranno necessarie allimentazioni con le seguenti caratteristiche:

- Tensione di alimentazione 400V (+/- 10%) 3F+N+T
230V (+/-5%) F+N+T
- Frequenza di esercizio 50Hz
- Aria compressa essiccata e disoleata 6bar

Rumorosità

In normali condizioni operative, l'impianto automatico non supererà il limite di 72dB(A), da misurarsi nelle postazioni operative in assenza di altre fonti di rumore.

Per questa dichiarazione si assumono i dati dei principali standard quali VDI 2058, DIN 45635.

Si ipotizza, inoltre, che nessun rumore possa provenire dalle unità di carico trasportate sull'impianto o dai prodotti presenti su di esse.

Pag. 5 / 49

Spett.
FARMAE' S.R.L.
Via Aurella Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

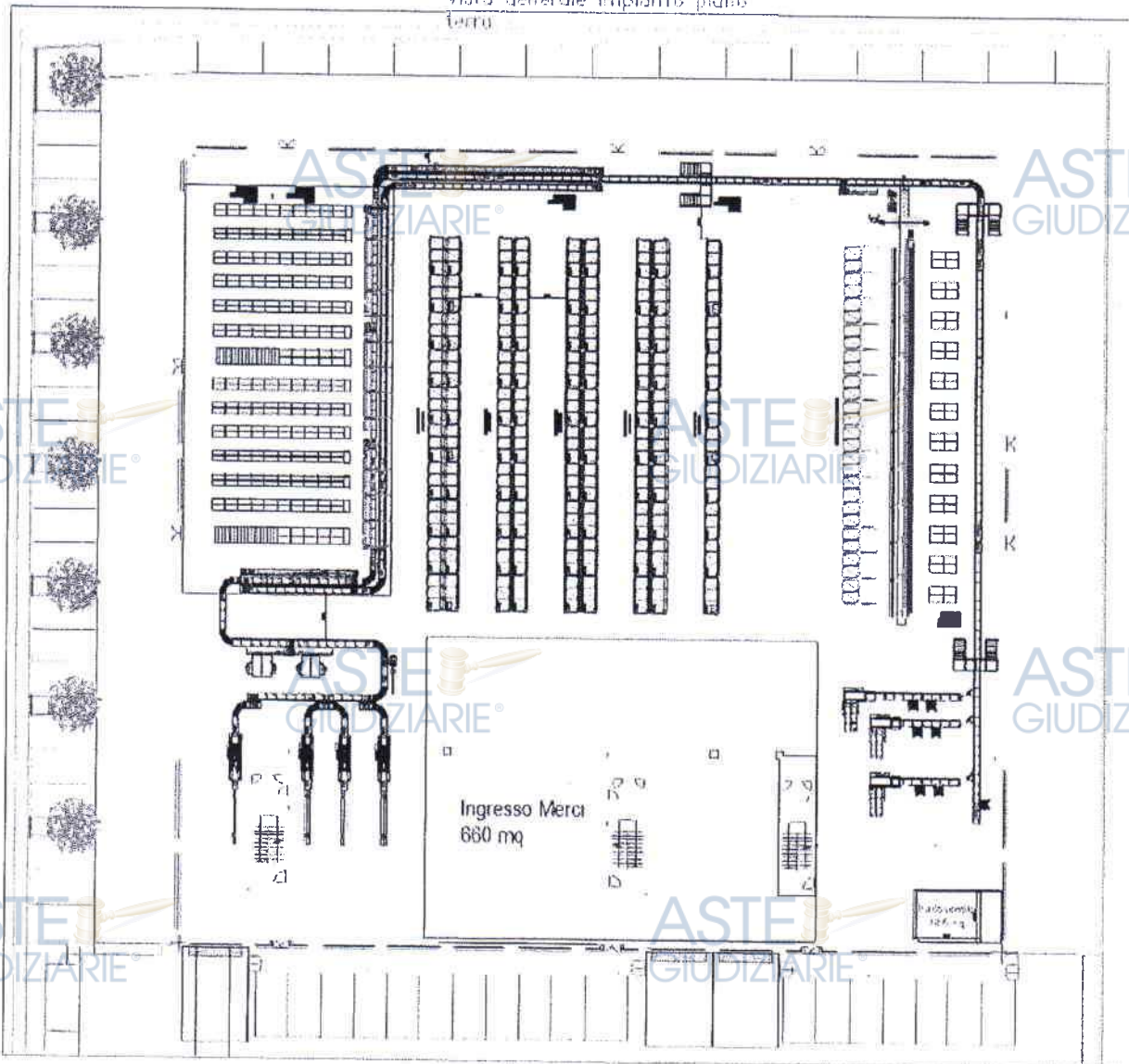
10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

SOLUZIONE PROPOSTA

La soluzione proposta è indicata nel layout seguente:

Vista generale impianto piano terra



Spett.
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

La soluzione è stata dimensionata con i seguenti parametri:

Magazzino di None (TO)

Analisi dei Dati : Marzo 2021

Hp:

SKU 30.000
Ordini 10.000
Righe 40.000
Pezzi 60.000
Ore 16



	SKU	lines	Pcs	liters	lines/h	Pcs/h	liters/h
A-frame	1.000	9.000	27.000	8.640	563	1.688	540
Manual	17.000	25.000	27.000	8.640	1.563	1.688	540
Slow	12.000	6.000	6.000	1.920	375	375	120
	30.000	40.000	60.000	19.200	2.500	3.750	1.200



La soluzione prevede l'allestimento in due diverse aree:

1. Allestimento su A-frame
2. Allestimento su stazioni manuali.

Spett.
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228**COMPONENTISTICA**

Riportiamo a seguire la descrizione delle principali componenti previste in fornitura.

Convogliatori

La linea di trasporto sarà composta da tratti motorizzati ad accumulo senza contatto, gestiti con motorulli. La deviazione dei colli avverrà con trasferitori ortogonali a cinghioi.

Caratteristiche generali

I convogliatori avranno le seguenti caratteristiche generali:

- Profili in alluminio naturale o anodizzato;
- Profili in acciaio zincati;
- Piccole parti e supporti zincati a freddo;
- Elementi costruttivi vari verniciati o zincati a freddo.

I trasportatori a rulli proposti permettono di realizzare il trasporto e l'accumulo dei materiali senza che vi sia il contatto fra un elemento e quelli che lo seguono e precedono.

Questa tipologia di trasportatori permette di realizzare la bufferizzazione di elementi prima dei punti di uscita dalla linea o dei punti decisionali anche di notevole lunghezza.



Convogliatore motorizzato a rulli
(Immagine indicativa)



Convogliatore a rulli folli
(immagine indicativa)

Spett.

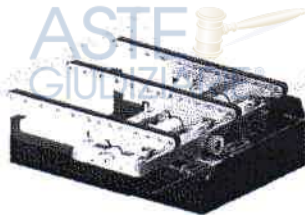
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228



*Curva motorizzata a rulli
(immagine indicativa)*



*Trasferitore motorizzato a cinghie
con sollevamento
elettrico/pneumatico
(immagine indicativa)*



*Merge
(immagine indicativa)*



*Convogliatore motorizzato a
nastro
(immagine indicativa)*



*Convogliatore motorizzato a
nastro in salita/discesa
(immagine indicativa)*

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

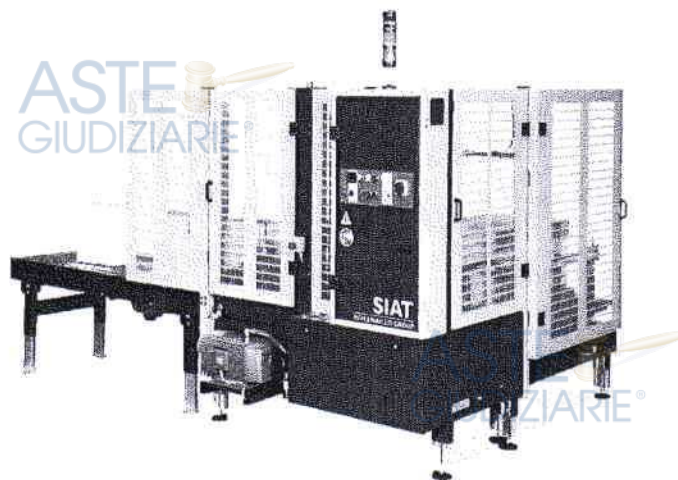
10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228**Formatore automatico di scatole**

Il formatore automatico proposto è progettato per formare colli e successivamente sigillare con nastro adesivo le falde inferiori.

Le scatole formate sono pronte per essere riempite.

Le regolazioni della macchina sono semplici e veloci.



(immagine indicativa)

Il formatore è regolabile manualmente per adeguarsi a vari formati di collo.

L'operatore, dopo aver riempito il magazzino scatole di cartoni preme il pulsante START per l'avvio del ciclo: la macchina preleva automaticamente un cartone dal magazzino scatole e lo spinge attraverso le cinghie di trascinamento motorizzate, dove viene nastrato ed espulso sui sistemi di trasporto presenti in uscita.

Caratteristiche tecniche

- Magazzino scatole capacità indicativa di 150 scatole
- Produzione fino a 700 scatole/ora
- Unità nastrante K11R larghezza nastro 50 mm
- Pannello di controllo dotato di: contatore scatole - timer scatole, allarme magazzino vuoto, allarme rottura/fine nastro, allarme linea piena dopo la macchina

Spett.
FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

Alimentazioni

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| • Alimentazione elettrica | 380/400V, 50Hz, 3Ph |
| • Alimentazione aria compressa | da 5,5 bar a 7 bar |
| • Consumo aria | 48NI/litro |
| • Potenza installata | 0,36kW |

Dimensioni nastro utilizzabile

- | | |
|----------------------------|-------|
| • Diametro massimo esterno | 410mm |
| • Diametro interno | 76mm |
| • Larghezza massima nastro | 50mm |

Dimensioni scatole formabili

- | | | |
|-------------|--------------|---------------|
| • Lunghezza | minima 150mm | massima 450mm |
| • Larghezza | minima 150mm | massima 350mm |
| • Altezza | minima 150mm | massima 400mm |

Allestitori automatici (A-FRAME Sistemi di picking automatico)

Generalità

I sistemi di picking provvedono alla preparazione di ordini complessi

- in modo completamente automatico,
- in modo affidabile
- entro brevissimo tempo.

La rapida evasione degli ordini nel rispetto della massima qualità garantisce la massima produttività all'interno del magazzino.

Caratteristiche

- Elevata produttività nelle ore di punta
- Elevata redditività grazie all'eliminazione di lunghe attività di picking manuale
- Qualità costantemente alta e protezione massima contro guasti anche durante i momenti di punta
- Sfruttamento efficace degli spazi disponibili grazie all'alta densità di stoccaggio di prodotti

Spett.
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228**Processo di picking**

L'unità di carico (contenitore/cartone) viene letta nella postazione di notifica per il sistema di picking automatico tramite uno scanner per codici a barre. I relativi dati vengono trasmessi al calcolatore di flusso di materiali. Il calcolatore di flusso di materiali assegna l'unità di carico ad un ordine e trasmette i dati di picking al PCX del sistema di picking automatico.

Il PCX elabora questi dati calcolando il tempo di espulsione dei prodotti e la lunghezza della finestra di tempo da assegnare all'ordine lungo il nastro collettore (finestra d'ordine).

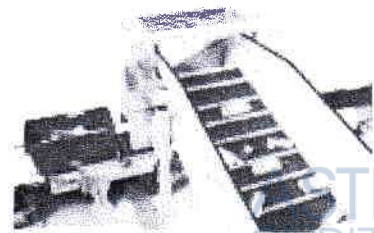
L'ordine viene avviato in base al tempo d'espulsione calcolato. Il momento d'espulsione dei prodotti viene stabilito mediante il temporizzatore e quindi vengono attivati gli espulsori dei prodotti ordinati, di modo che questi ultimi vengano spinti sul nastro collettore in corrispondenza della finestra d'ordine calcolata.

Quando l'unità di carico raggiunge il punto di riempimento, gli articoli si trovano già sul nastro collettore. Il codice a barre sull'unità di carico viene letto un'altra volta e verificato. L'unità di carico viene tenuta ferma e riceve i prodotti raccolti. A seconda della quantità dei prodotti gettati nell'unità di carico, quest'ultima viene agitata per distribuire i prodotti nel modo più uniforme possibile. In seguito l'unità di carico esce dal punto di riempimento.

Punto di riempimento automatico

Il punto di riempimento è la postazione nella quale l'unità di carico riceve i prodotti che il relativo sistema di picking automatico ha preparato automaticamente in base all'ordine corrispondente.

Per raggiungere un rendimento maggiore, c'è la possibilità di utilizzare un punto di riempimento doppio. Con l'aiuto di un piano mobile i prodotti vengono suddivisi tra punto di riempimento 1 e 2 integrati in due tratti di trasporto posizionati in parallelo.



Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

Rendimento

A seconda delle caratteristiche dei prodotti, i sistemi di picking automatico raggiungono il seguente rendimento per ordini standard:

Punto di riempimento singolo:

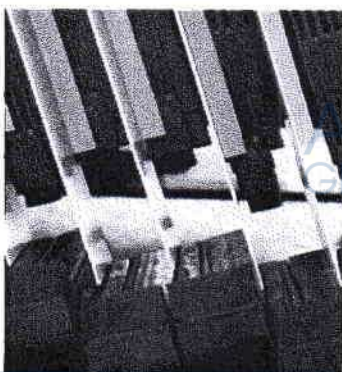
1000 unità di carico/ora, senza chiusura tramoggia, (se viene riempito il 100 % delle unità di carico che raggiungono il punto di riempimento)

Prodotti idonei al picking automatico

A causa della moltitudine di imballaggi diversi, potrebbero esserci prodotti non adatti alla gestione automatica. In seguito alla istruzione impartita al personale, il cliente potrà autonomamente stabilire se i prodotti possono essere gestiti automaticamente, collocarli nei canali e quindi procedere alla regolazione precisa dei canali.

Sono idonei all'automazione tutti i prodotti di forma rettangolare le cui dimensioni, il cui peso ed il cui imballaggio permettono il collocamento nel sistema di picking automatico. Nei casi limite bisogna effettuare delle prove con i prodotti in questione per stabilire se possono essere gestiti automaticamente o meno.

Automatico	Lunghezza (mm)		Larghezza (mm)		Altezza (mm)	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Multi-, C-, S-Pemat, versione Inclinata	40	220	20	120	10	100 **



** Nota: Per gli espulsori disposti in coppia l'altezza del prodotto sul secondo espulsore è limitata con 80 mm!



Indicazioni di peso

Modello	Peso prodotto		Peso max. prodotti per canale	Peso max. d'esercizio
	Min.	Max.		
Multi-Pemat	10 g	800 g	10 kg	3.200 kg
C-Pemat	10 g	800 g	10 kg	2.500 kg
S-Pemat	10 g	800 g	10 kg	1.800 kg

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurella Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228**Percentuale di errori del sistema automatico**

La percentuale di errori del sistema automatico si minimizza con i seguenti presupposti:

- manutenzione corretta del sistema in base alle istruzioni per l'uso
- regolazione corretta dei canali in base alle istruzioni per l'uso
- utilizzo esclusivo di prodotti idonei alla gestione automatica

Percentuale di errori:

- max. lo 0,2 % delle righe da preparare giornalmente nel Multi/C-S-Pemat

Una segnalazione di canale vuoto non si considera come errore. Se nel corso di una giornata arrivano ripetutamente delle segnalazioni di errore dallo stesso canale, è indice di regolazione scorretta o mancata manutenzione del canale e l'errore si conta una sola volta.

Indicazione di errori e di scorta minima (opzione)

Le lampade di indicazione montate sul sistema di picking automatico servono alla più rapida localizzazione di errori e di canali la cui scorta è scesa sotto il minimo stabilito. Un pulsante di conferma montato in posizione ergonomica serve ad attivare/disattivare le lampade di indicazione.

Lampada rossa:

Accesa = canale vuoto

Lampeggia = prodotto incastrato nel canale

Lampada gialla (opzionale):

Accesa = scorta scesa sotto il minimo stabilito

Lampeggia = controllare fotosensore a tasteggio

Come opzione si possono installare ulteriori lampade di segnalazione che possono essere messe in parallelo con l'indicazione di errori/scorta minima permettendo una visualizzazione migliore. Le lampade di segnalazione non sono incluse nel volume di fornitura.

**Lista di disposizione dei prodotti nei canali**

La compilazione della lista di disposizione dei prodotti nei canali spetta al cliente e non è compresa nell'offerta, ma su richiesta può essere offerta come opzione.

Regolazione dei canali

Una preimpostazione dei canali del sistema automatico offerto può essere fatta a Graz solo previo ricevimento di una lista dei prodotti da collocare nel sistema (prima dell'inizio di produzione). Una regolazione accurata può essere effettuata solo se si mandano a Graz campioni dei prodotti. Su richiesta la regolazione accurata dei canali potrà essere eseguita da un nostro tecnico in loco. Il relativo lavoro verrà fatturato a consuntivo.

Pag. 14 / 49

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228**Angolari ferma prodotti (rompitratta)**

Per i sistemi di picking automatico Multi-C-Pemat, il prezzo include degli angolari ferma prodotti per circa il 25% dei canali; sui canali da 2500mm sono stati previsti tutti i rompi tratta (angolari ferma prodotto)

Predellini

Per i sistemi di picking automatico C-Pemat e Mpemat sono inclusi nel prezzo i predellini che agevolano il caricamento dei piani alti.

Sistemi di picking automatico impiegati**10 Moduli C-Pemat da 108 canali.**

Il C-Pemat è un sistema di picking automatico per prodotti ad alta rotazione. E' composto da canali sistemati a sinistra e a destra del nastro collettore, con un lato realizzato su un livello e l'altro lato realizzato su due livelli. Il relativo canale riceve un comando di espulsione ed il prodotto corrispondente cade sul nastro collettore.

Lunghezza canali C Pemat: 2500mm; 800+800mm

**Caratteristiche richieste per la platea di fondazione**

Se l'impianto sarà installato su pavimenti industriali che contengono magnesia (MgO), è assolutamente necessario che questo venga comunicato prima del conferimento dell'ordine, visto che di conseguenza sarà necessario modificare il tipo di fissaggio. A seconda dell'entità della modifica necessaria, può risultare anche in un adeguamento del prezzo.

Tolleranze e condizioni richieste per le platee di fondazione sistema di trasporto FT+ (incl. unità di trasporto)

Caratteristiche pavimento	Planarità della platea di fondazione secondo DIN 18202 (2005/10), tabella 3, riga 3 Scostamento totale di planarità: max. 30 mm sulla lunghezza totale di installazione
Classe di calcestruzzo	Almeno C 20/25
Spessore del pavimento	Spessore del pavimento in base alle esigenze statiche e al sistema di ancoraggio
Carico distribuito	150 kg/m lineare
Distanza tra i singoli punti di fissaggio	Max. 2880 mm
Portata orizzontale dinamica (capacità) in direzione di trasporto	0,05 kN/m
Profondità min. fori di trapano in pavimenti in calcestruzzo	80 mm

Pag. 15 / 49

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

Sistemi di picking automatico:	kg (carico base) piede di appoggio (peso proprio)	kg (carico base) per piede di appoggio, incl. prodotti	Dimensioni piastre di appoggio in mm
S-Pemat (inclinato)	200	400	Ø 155 (4 piedi di appoggio per modulo)
Multi-Pemat (inclinato)	250	650	
C-Pemat (inclinato)	225	525	
S-Pemat (diritto)	230	450	
Multi-Pemat (diritto)	360	800	
C-Pemat (diritto)	295	625	

Tolleranze e condizioni richieste per le platee di fondazione di postazioni di lavoro.

Caratteristiche pavimento	Planarità della platea di fondazione secondo DIN 18202 (2005/10), tabella 3, riga 3 Scostamento totale di planarità: max. 30 mm sulla lunghezza totale di installazione
Classe di calcestruzzo	Almeno C 20/25
Spessore del pavimento	Spessore del pavimento in base alle esigenze statiche e al sistema di ancoraggio selezionato
Profondità min. fori di trapano in pavimenti in calcestruzzo	80 mm

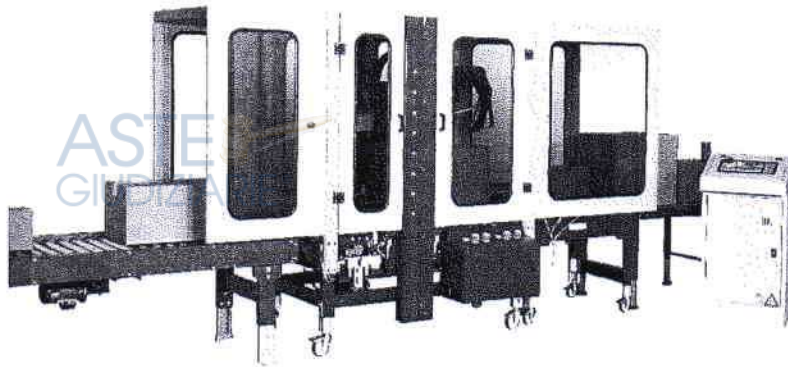
Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228**Nastratrice con chiudifalde per nastro adesivo**

Nastratrice automatica con chiudifalde per il fine linea.

*(immagine indicativa)*

La macchina applica automaticamente due strisce di nastro adesivo sulla linea centrale superiore della scatola. L'utilizzo di questa nastratrice è intuitivo, semplice e veloce.

La scatola viene trasportata attraverso il sistema di nastratura da 2 cinghie di trascinamento laterali motorizzate ad alta tenuta: ciò consente di avere un trasporto della scatola perfettamente controllato attraverso la testa di nastratura.

Un sistema, posto sulla parte superiore del telaio della testa nastrante, chiude automaticamente le 4 falde della scatola.

La nastratrice ha una velocità massima di 400 scatole/ora.

Il macchinario è costruito in conformità con le norme di sicurezza CE attualmente in vigore

Caratteristiche tecniche

- Dispositivo chiudi-quattro-falde automatico
- Cinghie di trascinamento motorizzate laterali (2 x 75 mm di larghezza ognuna)
- Velocità cinghie di trascinamento 30 m/min.
- N. 2 x Motori da 0,18 kW ognuno
- Rulli pressori laterali per tenere le falde superiori vicine
- Rilevatore elettro-pneumatico altezza scatole
- N. 1 x Testa nastrante K12R - larghezza nastro 75 mm
- Dispositivo fine/rottura nastro
- Protezioni di sicurezza laterali connesse a Interruttori di disconnessione pneumatici
- Pannelli di protezione in policarbonato

Pag. 17 / 49

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

- Pannello di controllo per regolazioni pneumatiche
- Pannello di controllo su modulo esterno con Touch Screen
- Consumo aria circa 350 NI/min.
- Capacità di produzione fino a 400 scatole/ora
- Distanziatore centratore con barriere di fermo scatole

Alimentazione

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| • Alimentazione elettrica | 380/400V, 50Hz, 3Ph |
| • Fase | 3Ph+N+PE |
| • Pressione di esercizio | 6 bar |
| • Consumo aria | 15 lt./ciclo |
| • Consumo | 2,2 kW |
| • Ampere | 9,5 |

Dimensioni nastro

Su modello standard testa di 75 mm (K12R):

- Diametro massimo esterno: 410 mm
- Diametro interno: 76 mm
- Larghezza massima nastro: 75 mm
- Utilizzabile con nastro PP in acrilico, solvente e Hot Melt

Sistema di etichettatura automatica

La fornitura comprende un sistema di stampa e applicazione automatica delle etichette. Il sistema di etichettatura sarà fornito completo di supporto per l'installazione.

Caratteristiche

- | | |
|---|--|
| • Testa di stampa | industriale Sato Lt 408 |
| • Dimensioni etichetta | min. 50x50 - max110x160 (lato lungo orizzontale) |
| • Diametro massimo rotolo etichette | 250 mm |
| • Numero di applicazioni al minuto | sino a 7 |
| • Tipo di applicazione: | lineare a soffio con collo fermo |
| • Fotocellula su tampone per controllo presenza etichetta | |
| • Allarme | acustico luminoso |
| • Supporto | h1500mm |

Per il miglior funzionamento delle testine si consiglia l'uso di materiali di consumo CERTIFICATI Incas.

Pag. 18 / 49

Spett.

FARMAE S.R.L.

Via Aurelia Nord, 141

55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

Sistemi di controllo peso e sagoma

Il sistema prevede una stazione di controllo peso e sagoma per la linea di ingresso e un sistema controllo peso sul fine linea.

Il controllo delle dimensioni verrà realizzato tramite fotocellule che verificheranno l'assenza di corpi sporgenti rispetto alla sagoma del contenitore, mentre il controllo del peso verrà realizzato tramite una piattaforma di pesatura che rileverà il peso delle unità in transito.

Le UdM che non dovessero passare il sistema di controllo verranno deviate verso l'apposito scarto; successivamente, dopo le attività di verifica, il contenitore potrà essere nuovamente immesso in linea.

Caratteristiche indicative

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Misure piattaforma di pesatura | 600x600mm |
| • Portata massima | 30kg |
| • Divisione di misura | 10g |
| • Visualizzazione | mediante visore |
| • Visore | digitale con porta di comunicazione ethernet |
| • Segnali I/O | segnale peso OK |

Sistemi di identificazione

I sistemi di identificazione delle Unità di Movimentazione sulle linee di trasporto saranno realizzati con l'utilizzo di lettori industriali di codice a barre.

I sistemi di lettura che si prevede installare, saranno connessi direttamente al PLC di competenza al quale forniranno i dati dei contenitori in transito.

Caratteristiche lettori di barcode

- | | |
|---------------------------------|--|
| • Distanza di lettura: | da 25mm sino a 330mm |
| • Angolo di apertura fascio: | 50° |
| • Numero di scansioni: | da 400 a 1000Hz fino a 1000 scansioni/s |
| • Tipi di codici leggibili: | 1D Code (EAN, CODE128, CODE39, CODE2/5, CODE93...) |
| • Comunicazione: | Profinet IO Integrato |
| • Programmazione: | attraverso software Sopas Sick |
| • Temperatura di funzionamento: | 0÷40°C |
| • Segnali di interfaccia: | Profinet |
| • Altre caratteristiche: | possibilità di lettura di più codici in un'unica scansione, backup su scheda MicroSD (opzionale) |

Pag. 19 / 49

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228**Quadri elettrici e PLC**

La valutazione comprende la fornitura dei quadri elettrici di contenimento degli apparati e dei sistemi di gestione e comando delle movimentazioni e delle automazioni, fra i quali i PLC, le centraline o PLC di sicurezza, gli interruttori automatici e i comandi motore, gli azionamenti o gli inverter per i motori regolati in frequenza.

I PLC che si prevede di utilizzare sono di produzione Siemens; il modello esatto e la CPU saranno definiti durante la fase di progettazione esecutiva.

I PLC saranno connessi ad eventuali periferiche esterne tramite bus di campo e rete ethernet (wired o wireless in funzione dell'applicazione) al sistema di gestione Easylogic (WCS).

Software PLC

La fornitura comprende lo sviluppo e la messa in servizio del software per i PLC.

I programmi saranno sviluppati tramite pacchetto Siemens.

Segnalazioni di anomalie e avvisi del sistema di trasporto vengono visualizzate su un touch panel centrale sotto forma di liste alfanumeriche.

Impianto di bordo linea

La fornitura comprende le attività ed i materiali per realizzare l'impianto elettrico di bordo linea nel quale si prevede di distribuire, a partire dal punto di consegna, l'alimentazione a tutte le utenze dell'impianto. Il cablaggio sarà effettuato utilizzando canalizzazione metallica chiusa o a filo, elevata da terra.

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

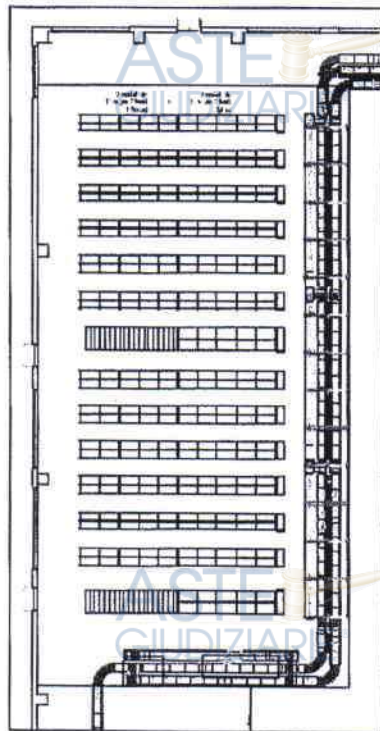
10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

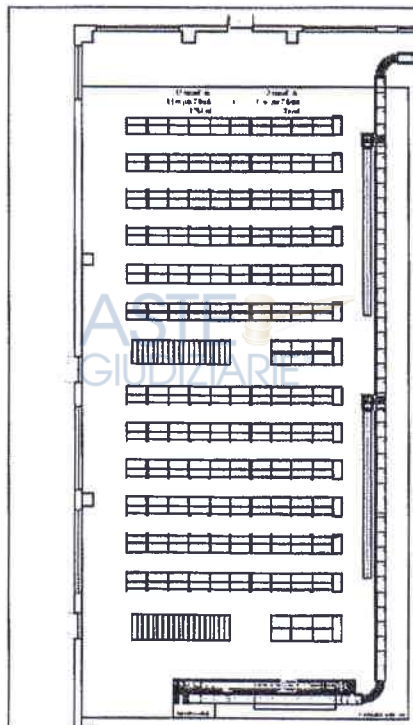
SCAFFALATURE

Scaffalatura statica a pianetti e soppalco con passerelle

La soluzione prevede la realizzazione di una scaffalatura leggera portante il primo piano con passerelle.



Piano Terra



Primo Piano

A piano terra saranno presenti:

- 12 moduli da 21 ml, per 7 livelli, pianetti da 500 mm di larghezza.
- 2 moduli da 11 ml, per 7 livelli, pianetti da 600 mm di larghezza.
- 2 scale integrate, in corrispondenza delle uscite di emergenza.

A piano primo saranno presenti:

- 12 moduli da 21 ml, per 7 livelli, pianetti da 500 mm di larghezza.
- 2 moduli da 7 ml, per 7 livelli, pianetti da 600 mm di larghezza.
- 2 scale integrate, in corrispondenza delle uscite di emergenza.

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

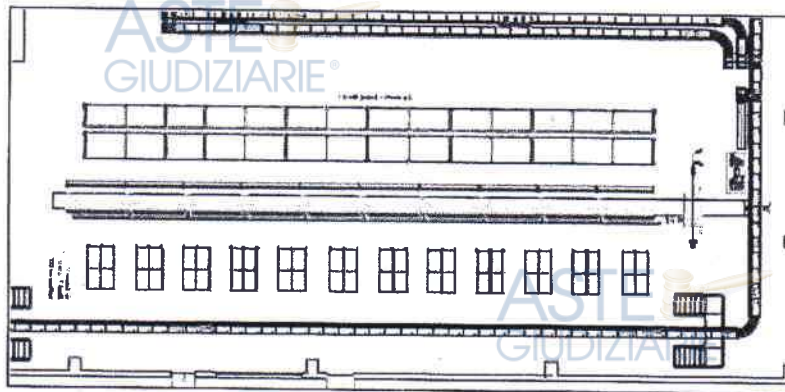
Il piano del soppalco sarà realizzato in grigliato.

Il soppalco sarà fornito di passerelle, mancorrenti, battipiedi e una stazione drop-point per muletti a forche.

Scaffalatura statica a pianetti per rifornimento automatico

A piano terra saranno presenti:

- 12 moduli da 4 ml, per 7 livelli, pianetti da 600 mm di larghezza.

**Fiancate**

Sono composte da due montanti profilati a freddo in lamiera d'acciaio per impieghi strutturali di qualità S250GD+Z secondo EN 10346-09 o di qualità S350GD+Z (per particolari esigenze prestazionali) secondo EN 10346-09 con certificato di collaudo 3.1 secondo la norma EN 10204, e collegati tra loro da due o più traversini.

Ogni montante viene identificato mediante marchiatura per la rintracciabilità del materiale.

I montanti hanno una sezione di mm. 34x50 con passo delle tracce per l'inserimento dei ganci, ogni 50 mm.

I traversini, particolarmente robusti, sono costituiti da profili sagomati ad "U" di sezione mm. 25,5x57 realizzati in acciaio per impieghi strutturali.

Le fiancate così risultano particolarmente robuste e garantiscono un'elevata rigidità.

Le fiancate sono calcolate secondo le norme ACAI/CISI e sono state validate con prove sperimentali.

Ripiani

Vengono costruiti per piegatura a freddo con una pannellatrice in linea automatica (non da profilatrice) in modo da garantire sempre la massima qualità e perfezione del prodotto.

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

Sono in lamiera d'acciaio per impieghi strutturali di qualità S220GD+Z secondo EN 10346-09 di spessore mm. 0,75.

Particolarmente robusto il lato profondità che presenta 4 pieghe, più le eventuali bugne di riferimento per l'inserimento dei rinforzi mobili.

Il lato longitudinale viene realizzato con 3 pieghe ed ha il bordo frontale di 34mm.

Dopo la fase di tranciatura il ripiano viene ribaltato, in modo che tutte le parti taglienti vengano rivolte verso l'interno del ripiano stesso.

Per aumentare le portate dei ripiani si possono adottare specifici rinforzi mobili.

Ogni ripiano viene sostenuto da nr. 4 ganci zincati, particolarmente robusti e di facile impiego.

Le portate dei ripiani sono calcolate nel rispetto delle norme ACAI/CISI e sono state validate con prove sperimentali.

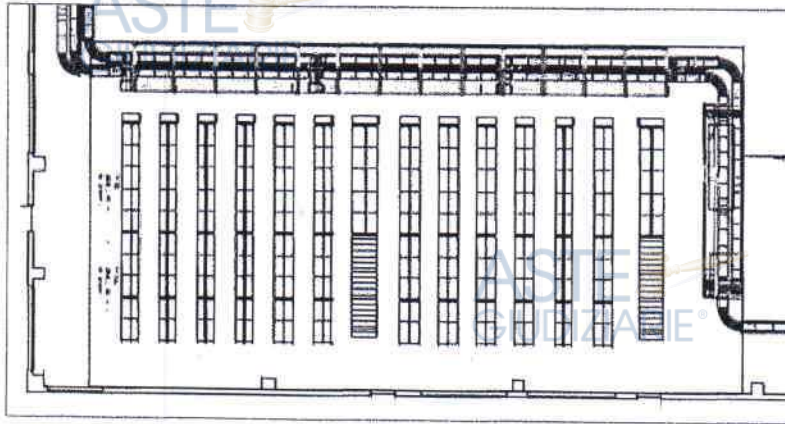
Crociera di controvento

La crociera di controvento rende la struttura autoportante senza necessità di fissaggio a parete, ne viene inserita nr. 1 in altezza, nella campata centrale, per strutture con altezza inferiore a mm. 3.000.

Scaffalature flow-rack

La scaffalatura Flow- Rack sarà presente in due aree distinte:

- Zona manuale piano terra
- Rifornimento A-Frame

Zona manuale piano terra

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

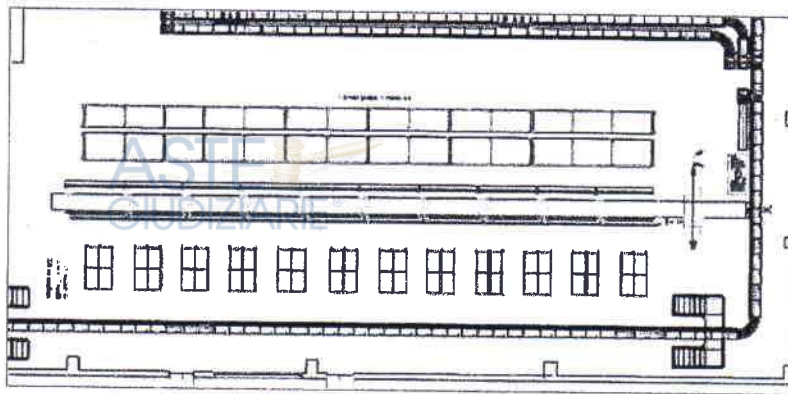
10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

La valutazione comprende la fornitura di scaffali flowrack idonei a supportare il sistema di convogliamento per 3 stazioni di picking.

N 1 scaffalatura monofronte flowrack a gravità leggera così composto:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| • Plani in altezza | n. 4 piani a gravità leggera |
| • n. campate | 13 |
| • Profondità gravità | 1.560 mm ca. |
| • Quota gravità in | 1° livello 400 mm ca. |
| | 2° livello 800 mm ca. |
| | 3° livello 1.200 mm ca. |
| | 4° livello 1.600 mm ca. |
| • Quota gravità out | 1° livello 300 mm ca. |
| | 2° livello 700 mm ca. |
| | 3° livello 1.100 mm ca. |
| | 4° livello 1.500 mm ca. |
| • Luce libera livelli gravità | 350 mm |
| • Sezione montante | 79 mm |
| • Altezza flancata | 2100 mm |
| • Luce netta campata | 1800 mm |
| • Portata piano gravità max. | 100 kg/mq |

Scaffalature flow-rack rifornimento A frame

La valutazione comprende la fornitura di scaffali flowrack a 6 livelli con la possibilità di ospitare due pallet.

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

N 1 scaffalatura monofronte flowrack a gravità leggera così composta:

- Plani in altezza :n. 6 piani a gravità a rotelle e n. 2 porta pallet
- Profondità fiancata :1000 mm + 1200 mm
- Profondità gravità :2480 mm ca.
- n. campate :14
- Quota primo livello a gravità in :330 mm ca.
- Quota ultimo livello a gravità in :2070 mm ca.
- Quota primo livello a gravità out :118 mm ca.
- Quota ultimo livello a gravità out :1850 mm ca.
- Quota primo livello pallet :2510 mm ca.
- Quota ultimo livello pallet :3860 mm ca.
- Passo tra i piani :n. 4 passi da 300 mm , n 1 passo da 350 mm, n. 1 passo da 1350 mm
- Sezione montante :99 mm
- Altezza fiancata :4050 mm
- Interasse campata :1899 mm
- Luce netta campata :1800 mm
- Fiancate :tipo bullonato con traverse e diagonali Zn. da assemblare sul posto
- Passo rotelline :passo 80 mm in profondità e passo 80 mm sul fronte
- Composizione ripiano :21 profili con rotelline e 2 guide tubolari sui lati
- Portata piano gravità max. :100 Kg/mq
- Tipologia u.d.c. :europallet
- Dimensioni pallet :800x1200x1250/800 mm (H), peso max udc 700 kg

Spett.

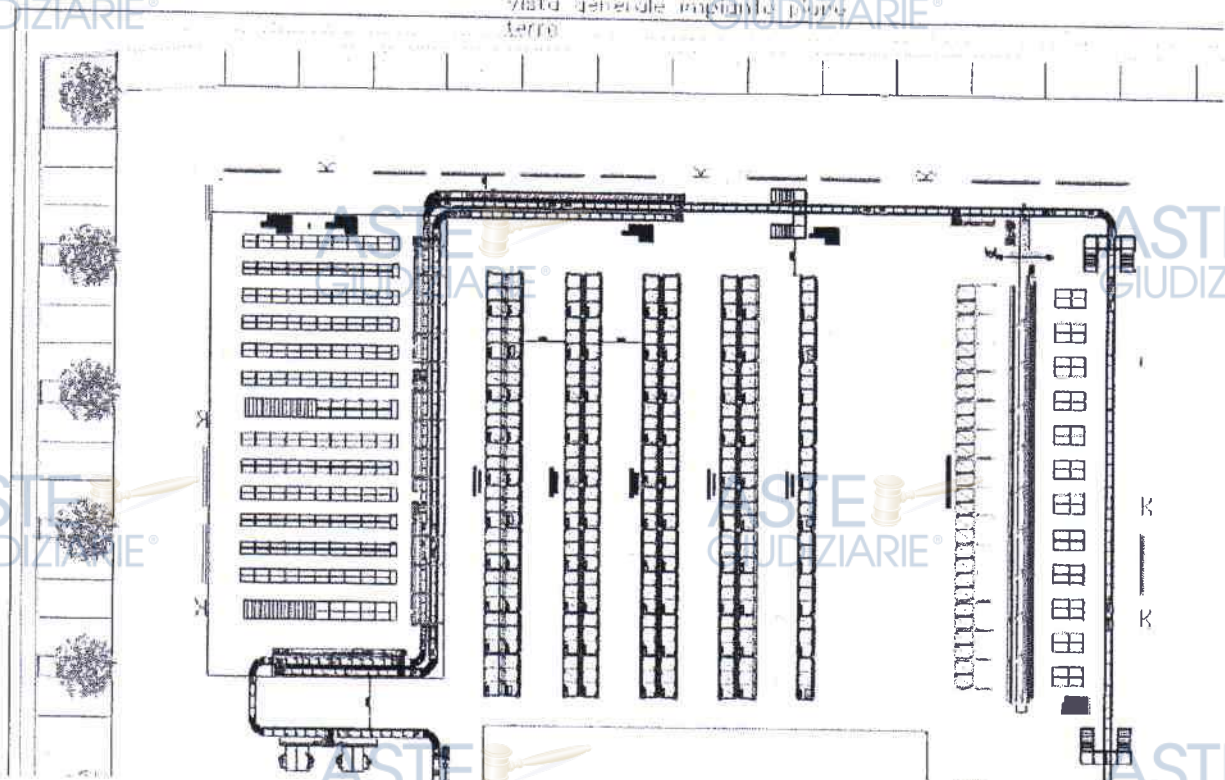
FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

Scaffalature portapallet

Vista generale impianto piano
terzo



- La valutazione riguarda la realizzazione di 4 corsie bifronti di scaffali da 16 campate con 5 livelli ciascuna (4+terra) e una campata di scaffale monofronte con 3 livelli (2 + terra)
- Unità di stoccaggio:
- Bancali di buona qualità con le seguenti misure indicative:
 - Lunghezza 1.200mm
 - Larghezza 800mm
 - Altezza massima 1.100mm
- Peso indicativo sino a 800kg
- Nel dettaglio la configurazione proposta prevede:

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 - Rev. 20220228

Altezza locale di installazione 7.230 mm

- Numero corridoi: 4
- Numero strutture bifronte: 4
- Numero campate per struttura: 10
- Livelli/piani per campata 4+terra
- Quota piani da terra: 1.460mm, 2960mm, 4460mm, 5960mm
- Numero di vani previsti per piano 3
- Numero complessivo di vani lordi: 1.200
(Non sono conteggiati i vani persi per presenza colonne)
- La portata prevista per livello/piano è di 2400kg

Altezza locale di installazione 4.490 mm

- Numero corridoi: 1
- Numero strutture monofronte: 1
- Numero campate per struttura: 10
- Livelli/piani per campata: 2 +terra
- Quota piani da terra : 1460mm, 2960mm
- Numero di vani previsti per piano 3
- Numero complessivo di vani lordi : 90
(Non sono conteggiati i vani persi per presenza colonne)
- La portata prevista per livello/piano è di 2400kg

Documentazione di progetto

Le fasi di progettazione, realizzazione, messa in servizio e collaudo dell'impianto saranno completate dalla produzione di documenti relativi alle attività effettuate.
Alcuni documenti verranno prodotti ad esclusivo uso interno Incas S.p.A.

PROGETTAZIONE PRELIMINARE (svolta durante l'attività di preventivazione)

Attività previste:

- Incontri iniziali di analisi HW e SW con il Committente;
- Esame della documentazione fornita dal Committente;
- Sopralluoghi in loco e definizione delle specifiche preliminari HW e SW;
- Produzione documentazione Preliminare;
- Riesame a più step della documentazione via via prodotta.

Documentazione Preliminare prodotta:

- Layout d'offerta;
- Documenti tecnici;
- Documenti economici;

Pag. 27 / 49

Spett.

FARMAE S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

- Gantt Indicativo. *Il Gantt indicativo viene elaborato stimando le attività da svolgere, ovviamente non è possibile prevedere eventuali contrattamenti che qualora si presentino obbligano la revisione del Gantt stesso.*

PROGETTAZIONE DEFINITIVA (svolta dopo l'acquisizione dell'ordine)

Attività previste:

- Riesame della documentazione prodotta in fase di Progettazione Preliminare;
- Incontri di analisi HW e SW Interni e con il Committente;
- Sopralluoghi in loco e definizione delle macro specifiche HW e SW;
- Verifiche analitiche;
- Produzione documentazione Definitiva;
- Riesame a più step della documentazione via via prodotta.
- Richiesta offerte a fornitori;
- Riesame a più step della documentazione via via prodotta.

Documentazione Definitiva prodotta:

- Layout meccanici;
- Lista componenti di impianto e relative specifiche;(uso Interno)
- Layout elettrici;
- Lista motori e relative specifiche;(uso Interno)
- Schemi elettrici e specifiche per la realizzazione dei quadri;
- Specifiche per lo sviluppo SW PLC;
- R.A.I. per lo sviluppo SW PC;
- Gantt definitivo. *Il Gantt definitivo viene elaborato da Incas relativamente le attività da svolgere e condiviso con la committenza che avendo una visione complessiva delle attività di cantiere e delle eventuali criticità collabora attivamente al fine di cogliere gli obiettivi temporali indicati del Gantt stesso.*

PROGETTAZIONE ESECUTIVA (svolta in prossimità e durante l'attività di installazione in cantiere)

Attività previste:

- Riesame della documentazione prodotta in fase di Progettazione Definitiva;
- Analisi finali HW e SW condivisa con il Committente;
- Sopralluoghi in loco e definizione delle ultime specifiche;
- Verifiche analitiche finali;
- Produzione documentazione Esecutiva;
- Approvvigionamento materiali;
- Sottoscrizione R.A.I.

Documentazione Esecutiva prodotta:

- Layout meccanici;
- Lista componenti di impianto e relative specifiche;
- Layout elettrici;
- Lista motori e relative specifiche;

Pag. 28 / 49

Spett.

FARMAE' S.R.L.

Via Aurelia Nord, 141

55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

- Schemi elettrici e specifiche per la realizzazione dei quadri;
- Specifiche per lo sviluppo SW PLC;
- R.A.I. per lo sviluppo SW PC.

PRODUZIONE

Attività previste

- Monitoraggio avanzamento lavori in cantiere

Documentazione prodotta:

- Documentazione di collaudo interno.

COLLAUDO (svolta in prossimità del go-live)

Attività previste:

- Test funzionali (SAT) sulla scorta della documentazione Esecutiva;
- Produzione documentazione di collaudo;
- Sottoscrizione documentazione di collaudo.

Documentazione prodotta:

- Verbali di collaudo.

DOCUMENTAZIONE FINALE (svolta dopo il collaudo)

Attività previste:

- Istruzione al personale;
- Produzione documentazione finale.

Documentazione prodotta:

- Manuale d'uso e manutenzione;
- Documentazione di conformità CE macchine.
- Verbale di formazione personale del committente

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurelia Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

RIEPILOGO DELLA FORNITURA:

Linee di movimentazione

- Linee da formazione colli e di testata area A-frame
- Linea di Picking piano terra
- Linea di Picking primo piano
- Linea chiusura colli.
- Attività di analisi e progettazione;
- Attività di gestione del progetto;
- Fornitura di:
 - linee di movimentazione (cassette e colli);
 - sistemi di identificazione;
 - componentistica meccanica ed elettrica;
 - quadri e componenti elettrici di bordo linea;
- Fornitura scavalco;
- Installazioni meccanica ed elettrica;

A-frame

- Attività di analisi e progettazione;
- Attività di gestione del progetto;
 - Automatico a nastro centrale A-frame tipo C-Pemat
 - 1.080 Espulsori singoli.
 - Tramoggia di scarico.
 - Dispositivo di centratura e scuotitore.
- Montaggio A frame;
- Sviluppo progetti SW PC di gestione e controllo A-frame;
- Installazione SW PC;
- Messa in servizio;
- Collaudo;
- Istruzione al personale;
- Documentazione

Spett.

FARMAE' S.R.L.
Via Aurella Nord, 141
55049 VIAREGGIO (LU)

10685/02411

CONFERMA D'ORDINE N. 46026 DEL 08/11/2021 – Rev. 20220228

<p>Scaffalatura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Scaffalatura portapallet; • Scaffalatura Flow-rack; • Scaffali statici; • Soppalco, • Installazione
<p>Print Apply</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fornitura di: <ul style="list-style-type: none"> ○ N° 6 sistemi Print&Apply come da descrizione ○ N° 6 supporti ○ materiali accessori per installazione e collegamento apparati; • Installazioni; • Messa in servizio; • Collaudo; • Istruzione al personale; • Documentazione.
<p>Forma-Cartoni</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fornitura di: <ul style="list-style-type: none"> ○ N° 3 forma-cartoni come da descrizione; ○ materiali accessori per installazione e collegamento sistemi; • Installazioni meccanica ed elettrica; • Integrazioni; • Messa in servizio; • Collaudo; • Istruzione al personale; • Documentazione.
<p>Nastratrici con chiudi falde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fornitura di: <ul style="list-style-type: none"> ○ N° 4 nastratrici come da descrizione; ○ materiali accessori per installazione e collegamento sistemi; • Installazioni meccanica ed elettrica; • Integrazioni; • Messa in servizio; • Collaudo; • Istruzione al personale; • Documentazione.

ZONA LINEA INCAS 1° PIANO

SCAFFALATURE LEGGERE ETERMET:

Settori B-C-D n. 58 file da 8 campate 1000 x 400, a 8 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore G n. 20 file da 7 campate 1000 x 400, a 7 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore S n. 20 file da 3 campate 1000 x 600, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore P1 n. 22 campate 1000 x 400, a 14 ripiani, altezza spalle 4,5 m

SCAFFALATURE LEGGERE GIGONI:

Settore P2 n. 80 campate 1000 x 400, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore P3 n. 20 campate 1000 x 400, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore P4 n. 115 campate 1000 x 400, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

SCAFFALATURE PORTA PALLET SACMA + GRAVITA' ROTELLE:

Settore L n. 19 campate, a 4 ripiani a gravità + 2 ripiani porta pallet, altezza spalle 4,2 m

Settore R n. 14 campate, a 6 ripiani a gravità + 2 ripiani porta pallet, altezza spalle 4,2 m

ZONA VOLUMINOSI 1° PIANO

SCAFFALATURE PORTA PALLET SACMA:

8 file da 7 campate 2700 x 1000, a 3 livelli di pianetti + 3 ripiani porta pallet, altezza spalle 6,3 m

6 file da 7 campate 2700 x 1000, a 4 ripiani porta pallet, altezza spalle 6,3 m

LOCALI LOGISTICA 2° PIANO

SPOGLIATOIO UOMINI: 4 panche, 3 moduli da 5 armadietti, 3 bagni

SPOGLIATOIO DONNE: 8 panche, 8 moduli da 5 armadietti, 4 bagni

PIANO SEMINTERRATO

SCAFFALATURE LEGGERE GIGONI:

Settore X n. 58 campate 1000 x 400, a sei ripiani, altezza spalle 2 m

Vasellame e altri oggetti in materia plastica - contenitori prodotti
forniti da Guangdong Haixing Plastic

**INVENTARIO LOCALI DI NICHELINO VIA CESANA 10 (ARREDI E MOBILIO VARIO,
ATTREZZATURE), SUDDIVISO PER AMBIENTI- 31/03/2026**

PARAFARMACIA AF: 1 armadietto, 1 sgabello, 1 banco , 5 scaffaletti

PARAFARMACIA DP: 1 armadietto, 1 appendiabiti, 1 scrivania ,2 sedie girevoli, 1 bancone, 11 scaffaletti

RECEPTION: 1 bancone, 1 cassettera, 2 sedie girevoli, 2 poltroncine, 1 tavolino basso

ZONA UFFICI VECCHI 1° PIANO

LOCALE AD USO COOPERATIVA SAMSIC E AMBIENTE ADIACENTE: 3 scrivanie, 3 sedie girevoli

AMMINISTRAZIONE: 4 scrivanie, 4 sedie girevoli, 3 cassettiere

CUSTOMER CARE: 6 scrivanie ,5 sedie girevoli, 5 cassettiere

REFETTORIO: 2 tavoli da riunione, 6 sedie girevoli

SALA BREAK: 1 tavolino alto, 6 sgabelli alti

ZONA UFFICI NUOVI 1° PIANO

UFFICIO IT: 2 scrivanie, 2 sedie girevoli, 2 cassettiere, 1 mobile basso, 1 scrivania, 1 sedia

UFFICIO ACQUISTI: 4 scrivanie, 4 sedie girevoli, 4 cassettiere, 1 mobile basso, 1 appendiabiti

UFFICIO GROSSISTI: 4 scrivanie, 4 sedie girevoli, 4 cassettiere, 1 cassettera, 1 appendiabiti

SALA RIUNIONI GRANDE: 4 tavoli, 20 sedie, 1 mobile basso, 1 appendiabiti

SALA RIUNIONI PICCOLA: 1 tavolo 5 sedie

ZONA UFFICI NUOVI 2° PIANO

UFFICIO MARKETING A: 4 scrivanie, 4 sedie girevoli, 4 cassettiere, 1 mobile basso

UFFICIO MARKETING B: 4 scrivanie, 4 sedie girevoli, 4 cassettiere, 1 mobile basso

UFFICIO HR: 2 scrivanie, 2 sedie girevoli, 4 sedie, 2 cassettiere, 1 mobile basso, 1 appendiabiti

UFFICIO DIREZIONE: 1 scrivania, 3 sedie girevoli, 1 cassettera, 1 mobile basso

LOCALI FOTOCOPIATRICE: 2 scrivanie, 2 sedie girevoli, 2 cassettiere, 1 mobile basso

SALETTA RIUNIONI: 1 tavolo, 6 sedie

AREA BRAK: 2 tavolini alti, 4 sgabelli

ZONA LINEA INCAS 1° PIANO

Linea Incas + Pemat, 6 scrivanie , 5 sedie girevoli , 1 bancone da lavoro giallo senza ruote, 1 sgabello alto ergonomico, 1 televisore / ,monitor a parete, 1 cella frigo

SCAFFALATURE LEGGERE ETERMET:

Settori B-C-D n. 58 file da 8 campate 1000 x 400, a 8 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore G n. 20 file da 7 campate 1000 x 400, a 7 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore S n. 20 file da 3 campate 1000 x 600, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore P1 n. 22 campate 1000 x 400, a 14 ripiani, altezza spalle 4,5 m

SCAFFALATURE LEGGERE GIGONI:

Settore P2 n. 80 campate 1000 x 400, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore P3 n. 20 campate 1000 x 400, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

Settore P4 n. 115 campate 1000 x 400, a 6 ripiani, altezza spalle 2 m

SCAFFALATURE PORTA PALLET SACMA + GRAVITA' ROTELLE:

Settore L n. 19 campate, a 4 ripiani a gravità + 2 ripiani porta pallet, altezza spalle 4,2 m

Settore R n. 14 campate, a 6 ripiani a gravità + 2 ripiani porta pallet, altezza spalle 4,2 m

ZONA VOLUMINOSI 1° PIANO

1 scrivania , 2 sedie girevoli , 3 banchi da lavoro , 2 banconi da lavoro gialli senza ruote, 1 bancone da lavoro giallo con ruote, 3 transpallet manuali

SCAFFALATURE PORTA PALLET SACMA:

8 file da 7 campate 2700 x 1000, a 3 livelli di pianetti + 3 ripiani porta pallet, altezza spalle 6,3 m

6 file da 7 campate 2700 x 1000, a 4 ripiani porta pallet, altezza spalle 6,3 m

LOCALI LOGISTICA 2° PIANO

UFFICIO RESPONSABILE DEL MAGAZZINO: 1 scrivania a L, 1 cassetiera, 1 sedia girevole, 1 sedia, 1 armadiatura a 6 ante

UFFICIO DIRETTORE OPERATIONS: 1 scrivania a L, 1 cassetiera, 1 sedia girevole, 3 sedie, 1 armadiatura a 6 ante

SALA RIUNIONI OPERATIONS: 2 tavoli, 8 sedie, 1 mobile basso

SPOGLIATOIO UOMINI: 4 panche, 3 moduli da 5 armadietti, 3 bagni

SPOGLIATOIO DONNE: 8 panche, 8 moduli da 5 armadietti, 4 bagni

REFETTORIO: 8 tavoli, 26 sedie, 5 forni a microonde



PIANO SEMINTERRATO

ZONA BATTEZZO E INIZIO LINEA INCAS + ROWA: 1 armadietto, 3 scrivanie, 1 mobile basso, 3 sedie girevoli, 1 sgabello alto ergonomico, 4 cassettiere 1 Robomeo, 2 compressori Atlas Copco

SCAFFALATURE LEGGERE GIGONI: Settore X n. 58 campate 1000 x 400, a sei ripiani, altezza spalle 2 m

ACCETTAZIONE: 3 scrivanie, 2 mobili bassi, 5 banchi da lavoro, 10 banchi da lavoro gialli con ruote e cassettiere, 6 sgabelli alti ergonomici, 5 transpallet manuali, 18 Carrelli Roll

AREA BREAK: 1 frigo, 1 tavolo, 6 sedie, 1 sgabello alto

AREA ESTERNA:

1 Gazebo

1 Generatore



Elenco mobili e arredi come collocati nelle varie aree

Uffici

armadietto	2
sgabello	1
banco	1
scaffaletti	16
appendiabiti	5
scrivania	38
sedie girevoli	47
bancone	2
cassettiere	33
poltroncine	2
tavolino basso	1
tavoli riunione	8
tavolino alto	3
sgabelli alti	10
mobile basso	8
sedia	36

213

Linea Incas

scrivanie	6
sedie girevoli	5
banco lavoro senza ruote	1
sgabelli alti	1
televisore	1

monitor a parete	1
cella frigo	1

16

zona voluminosi piano 1

scrivanie	1
sedie girevoli	2
banchi da lavoro	4
banchi da lavoro senza ruote	2
tramspallet manuali	3

12

Logistica piano 2

scrivanie	2
cassettiere	2
sedie girevoli	2
sedia	12
armadiatura 6 ante	2
tavoli	2
mobile basso	1

23



seminterrato
 armadietto
 scrivanie
 mobile basso
 sedie girevoli
 sgabello alto
 cassettiere
 robomeo
 compressori atlas
 banchi da lavoro
 banchi da lavoro con ruote e cassetti
 tramspallet manuali
 carrelli roll
 frigo



tavolo
 sedia



1
 6
 3
 3
 8
 4
 1
 2
 5
 10
 5
 18
 1
 1
 6
 74



Numero pezzi

338



Allegato 2

Cod dipendente	Natura rapporto	Contratto	Qualifica	Livello	Part-time	% part-time	Data assunzione	RAL
0000146	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	24-09-2019	25.550,98 €
0000147	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	23-04-2015	30.380,14 €
0000153	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	25-02-2014	31.109,26 €
0000155	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	1 Livello	No	100	19-03-2012	52.189,48 €
0000167	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	04-02-2019	25.840,22 €
0000329	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	08-08-2023	24.972,50 €
0000199	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	01-12-2018	25.840,22 €
0000211	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	05-04-2019	27.289,22 €
0000196	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	17-11-2020	25.550,98 €
0000327	Lavoro dipendente	Terziario Confcommercio	Impiegato	4 Livello	No	100	19-07-2023	24.972,50 €

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia,

"Carmila Italia S.r.l." a socio unico, con sede legale in Milano, Via Caldera n. 21, capitale sociale pari ad Euro 11.200.000,00 i.v., iscritta al registro delle imprese di Milano-Monza Brianza-Lodi, numero di registrazione, codice fiscale e numero di partita IVA 08603710966, iscritta al R.E.A. di Milano-Monza Brianza-Lodi n. 2036489, in persona della dott.ssa Beucher Maryse Marguerite Denise, nata a Le Mans (Francia) il 14 giugno 1964, la quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Delegato della predetta società, domiciliata per la carica presso la sede sociale, munita degli occorrenti poteri conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 aprile 2020, regolarmente depositati e pubblicati nel competente Registro delle Imprese (di seguito, "Locatore" o "Carmila"),

- da una parte -

e

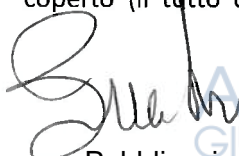
"Farmaé S.p.A." con sede legale in Viareggio (LU), Via Marco Polo n. 190, capitale sociale pari ad Euro 3.423.135,00 i.v., iscritta al registro delle imprese di Toscana Nord-Ovest, numero di registrazione, codice fiscale e numero di partita IVA 02072180504, iscritta al R.E.A. di Lucca n. 219335, in persona del dott. Iacometti Riccardo, nato a Viareggio (LU) il 16 luglio 1963, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato a tanto autorizzato in virtù di atto di nomina del 29 aprile 2022 (di seguito per brevità il "Conduttore"),

- dall'altra parte -

(il Locatore ed il Conduttore, di seguito, congiuntamente, le "Parti" e singolarmente la "Parte")

PREMESSO CHE

- (A) il Locatore dispone, in virtù di valido titolo di proprietà, di un immobile sito in Nichelino (TO), Via Cesana n. 10, della superficie complessiva di mq 12.500 circa, consistente in un fabbricato ad uso industriale composto da area lavorazione, magazzino e uffici elevati ad uno e due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ad uso magazzino, in un parcheggio coperto e cortile di pertinenza parzialmente coperto (il tutto di seguito denominato l'"Immobile"), meglio individuato nella

 1



planimetria che si allega *sub* lettera “A” (All. A);

(B) il Conduttore ha chiesto al Locatore, che ha accettato, di ricevere in locazione l’Immobile, al fine di svolgervi l’attività di vendita, anche *on line*, di prodotti parafarmaceutici;

(C) il Conduttore, in forza di contratto preliminare sottoscritto tra le parti in data 31 gennaio 2023 (il “Preliminare”), ha già prima d’ora presentato a propria cura, spese e responsabilità, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n.0004647 del 01/02/2023 per la realizzazione di un’unità di 28 mq (l’“Unità”), come prevista nel progetto allegato *sub* lettera “B” (All. B), il “Progetto dell’Unità”), nonché per il cambio di destinazione da produttiva a commerciale dell’Unità stessa, e così pure ha già presentato per debita approvazione al Locatore il progetto definitivo dei lavori di adeguamento dell’Immobile consistenti, tra l’altro, in modifiche interne, impiantistiche, esterne (apertura nuovo accesso carraio in aggiunta all’esistente) e opere strutturali (apertura foro solaio) dell’Immobile (il “Progetto Definitivo”) redatto dal Conduttore, sulla scorta ed in aderenza al Progetto preliminare, in conformità alla normativa applicabile, anche edilizia ed urbanistica, nonché alle eventuali prescrizioni delle Pubbliche Amministrazioni e comprensivo anche dei progetti degli impianti elettrici, idrico sanitario, meccanico, di condizionamento e climatizzazione, antincendio, strutturale;

(D) le Parti intendono, quindi, disciplinare i propri rapporti alle condizioni e nei termini di cui meglio *infra*.

TUTTO CIO' PREMESSO,

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

1. PREMESSE ED ALLEGATI

1.1. Le premesse e gli allegati, questi anche solo siglati dalle Parti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione (di seguito il “Contratto”), con forza e valore di patto.

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE E CONSEGNA LOCALE

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l’Immobile ubicato sito in Nichelino (TO), Via Cesana n. 10, della superficie complessiva di mq 12.500 circa, consistente in

un fabbricato ad uso industriale composto da area lavorazione, magazzino e uffici elevati ad uno e due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ad uso magazzino, in parcheggio coperto e cortile di pertinenza parzialmente coperto, meglio individuato sub All. A, al fine di svolgervi l'attività di vendita, anche on line, di prodotti parafarmaceutici.

L'Immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino al Foglio 2, Particella 153, Sub. 1 di categoria D/7 via Cesana n. 10 Piano S1-T-1-2, RCE 37.916,00 – Sub. 5 di categoria D/1 via Cesana n. 10 Piano T, RCE 12,00 – Sub. 6 di categoria D/1 via Cesana n. 10 Piano T, RCE 40,00 – Sub. 7 Bene comune non censibile, via Cesana n. 10 Piano T, ed al Foglio 2, Particella 409, di categoria D/7 via Cesana n. 10 /via Fenestrelle s.n.c. Piano S1-1-2, RCE 26.796,00.

2.2 Il Conduttore dichiara (i) di avere visitato l'Immobile preso in locazione, (ii) che esso è di suo gradimento, (iii) di averlo trovato idoneo all'uso e nelle migliori condizioni di conservazione e di efficienza, (iv) di impegnarsi a mantenerlo in buono stato, conservandone il valore e ponendo rimedio a qualsivoglia deperimento e/o degrado.

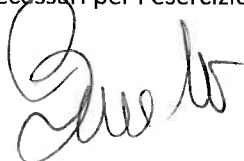
2.3 Il Conduttore provvederà a stipulare autonomamente i contratti di fornitura di energia elettrica, acqua, telefono, ecc..

3. DESTINAZIONE E LAVORI DEL CONDUTTORE

3.1 Il Conduttore si impegna a (i) realizzare, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, il Progetto dell'Unità (All. B) e quindi i lavori di realizzazione dell'Unità a regola d'arte, nel rispetto del relativo titolo edilizio (SCIA prot. 0004647) e di tutta la normativa applicabile, anche in materia di sicurezza, nonché in conformità alle specifiche tecniche di cui al relativo capitolato e (ii) a completare i lavori di realizzazione dell'Unità entro la scadenza di 122 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Contestualmente alla fine dei lavori, il Conduttore provvederà, a propria cura, spese e responsabilità, alla presentazione presso le Amministrazioni competenti della pratica di fine lavori, di variazione catastale e accatastamento dell'Unità e di segnalazione certificata di agibilità, ove necessaria. Fermo quanto sopra, il Locatore presterà la sua collaborazione al Conduttore, per quanto di sua competenza.

Il Conduttore provvederà, altresì, a propria cura, spese e responsabilità, a presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCIA) per la vendita al dettaglio per la superficie di 28 mq nell'Unità nonché ad ottenere ogni altra autorizzazione e/o nulla osta, comunque denominati, necessari per l'esercizio dell'attività di parafarmacia cui al superiore art. 2.1.



3.2. Per eseguire i lavori del Progetto Definitivo, il Conduttore si impegna a richiedere e a dotarsi, a propria cura e spese e responsabilità, di Provvedimento Unico rilasciato dallo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) del Comune di Nichelino, che autorizzi la realizzazione delle opere tutte previste nel Progetto Definitivo e che sia comprensivo di tutti i provvedimenti/pareri/nulla osta comunque denominati necessari, ivi compresi quello per le opere strutturali, igienico sanitario e di valutazione preventiva del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il Conduttore si impegna a (i) realizzare, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, il Progetto Definitivo a regola d'arte, nel rispetto del/i relativo/i titolo/i abilitativo/i e di tutta la normativa applicabile, anche in materia di sicurezza, nonché in conformità alle specifiche tecniche di cui al relativo capitolato e (ii) a completare i lavori di realizzazione del Progetto Definitivo nel rispetto del cronogramma e comunque entro e non oltre la scadenza di 122 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Contestualmente alla fine dei lavori, il Conduttore provvederà, a propria cura, spese e responsabilità, alla presentazione presso le Amministrazioni competenti della pratica di fine lavori, collaudo, accatastamento, se necessaria presentazione SCIA di fine lavori presso il competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ove necessaria. Fermo quanto sopra, il Locatore presterà la sua collaborazione al Conduttore, per quanto di sua competenza.

3.3 Le Parti convengono che, nel corso dello svolgimento dei lavori del Conduttore, il Locatore avrà facoltà di accesso mediante personale tecnico di propria fiducia.

3.4 Per l'esecuzione dei lavori del Conduttore di cui al superiori artt. 3.1 e 3.2 e prima dell'inizio degli stessi, il Conduttore si obbliga a dotarsi di congrua polizza di responsabilità civile CAR, il tutto come meglio indicato al successivo art. 8.2.

Resta inteso che qualsiasi variazione al Progetto Definitivo che dovesse rendersi necessaria successivamente alla sua consegna al Locatore, dovrà essere oggetto di espressa approvazione da parte del Locatore medesimo, ivi comprese le modifiche che dovessero derivare da eventuali prescrizioni dei Vigili del Fuoco e/o di altre Amministrazioni Pubbliche. Gli eventuali costi, anche procedurali e realizzativi, resteranno anch'essi a carico esclusivo del Conduttore.

3.5 Il Conduttore si impegna a comunicare per iscritto al Locatore la data di effettivo

completamento dei lavori di realizzazione del Progetto Definitivo con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

3.6 Al completamento dei lavori, il Conduttore dovrà consegnare al Locatore ogni certificazione relativa alle opere ed impianti realizzati nell'Immobile.

3.7 Qualora entro il termine di 122 giorni i lavori del Conduttore di cui ai precedenti artt. 3.1 e 3.2, non fossero conclusi e/o il Conduttore non avesse provveduto a tutti gli adempimenti procedurali successivi alla fine dei lavori stessi il Locatore avrà diritto di risolvere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., il presente Contratto con effetto immediato, inviando comunicazione scritta al Conduttore a mezzo raccomandata A/R o PEC.

3.8 In caso di esercizio del predetto diritto del Locatore, resta inteso che il Conduttore dovrà riconsegnare l'Immobile entro i successivi 15 (quindici) giorni libero da cose e/o persone. Le opere realizzate fino a quel momento dal Conduttore si intenderanno acquisite gratuitamente dal Locatore, senza diritto del Conduttore ad alcuna indennità o importo a qualunque titolo; inoltre, tutte le somme versate dal Conduttore, sia in forza del contratto Preliminare che in forza del presente Contratto, resteranno definitivamente acquisite al Locatore, fatto salvo il maggior danno.

3.9 Il Locatore ed il Conduttore e/o i consulenti da essi nominati, procederanno alla verifica, in contraddittorio tra loro, della rispondenza di quanto eseguito al Progetto dell'Unità e al Progetto Definitivo e della completezza della documentazione, nei 10 giorni successivi alla comunicazione del Conduttore di cui al precedente art. 3.5. Le Parti procederanno a redigere, in quell'occasione, un verbale recante l'esito della verifica in contraddittorio e la puntuale descrizione degli eventuali vizi, difetti o difformità anche con riferimento alla documentazione relativa ai lavori (il "Verbale").

3.10 Qualora durante la suddetta procedura di verifica vengano riscontrati vizi, difetti o difformità il Conduttore dovrà porvi rimedio eseguendo tutte le relative opere/attività di rimedio, a propria cura e spese, nel più breve termine possibile e, in ogni caso, entro 15 (quindici) giorni lavorativi, restando inteso che nelle more i lavori non saranno considerati ultimati.

3.11 A seguito dell'espletamento delle opere/attività di rimedio da parte del Conduttore, le Parti procederanno nuovamente ai sensi del superiore art. 3.9.

3.12 In caso di disaccordo circa la sussistenza di vizi, difetti o difformità e/o mancanza



documentale che non possa essere composto dalle Parti in buona fede tra loro, tramite il confronto tra i rispettivi tecnici, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di conclusione delle operazioni di verifica - la questione sarà sottoposta, alla determinazione di un consulente in materia di ingegneria delle costruzioni o di controllo di qualità tecnica di primaria importanza nominato di comune accordo tra le Parti o, in difetto di accordo, dal presidente dell'ordine degli Ingegneri di Milano su richiesta della Parte più diligente (di seguito l'“**Arbitratore Tecnico**”). L'Arbitratore Tecnico dovrà pronunciarsi, entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data della richiesta di pronuncia sulla questione e sulle eventuali misure che debbano essere adottate, se del caso, dal Conduttore per porvi rimedio. La decisione dell'Arbitratore Tecnico, che sarà presa ai sensi dell'articolo 1349 del Codice Civile con equo apprezzamento, sarà definitiva e vincolante per le Parti, senza possibilità di appello. I costi dell'intervento dell'Arbitratore Tecnico saranno a carico della Parte soccombente.

3.13 Le Parti convengono che, in ogni caso, resteranno a carico e responsabilità esclusiva del Conduttore (i) la richiesta e l'ottenimento dell'autorizzazione del nuovo passo carraio e (ii) l'autorizzazione all'installazione dell'insegna del Conduttore; per entrambi tali adempimenti, sia (i) che (ii), le spese di autorizzazione, installazione e mantenimento nel tempo (anche a titolo di sanzione) resteranno a carico esclusivo del Conduttore medesimo.

3.14 Il Conduttore si impegna a svolgere la propria attività con l'insegna “**Farmaè**” o altra insegna o brand facente capo al Conduttore e non potrà procedere a variazioni della stessa insegna per tutta la Durata del Contratto (come *infra* definita), se non previa autorizzazione scritta del Locatore, il quale potrà concederla o negarla a suo insindacabile giudizio.

3.15 Il Conduttore dichiara e garantisce che i marchi, l'insegna, il nome di dominio, la denominazione commerciale ed eventuali altri segni distintivi che saranno utilizzati nell'Immobile non violano e non violeranno diritti di terzi.

3.16 Il Conduttore si impegna, inoltre, successivamente alla conclusione di tutti i lavori di sua spettanza, a predisporre a propria cura, spese e responsabilità la necessaria nuova attestazione della prestazione energetica dell'Immobile stesso e a consegnarla al Locatore.

4. DURATA - DECORRENZA - CONSEGNA

4.1 Il Contratto avrà la durata di **anni 8 (otto)** (di seguito, la “**Durata**”) a decorrere dalla data della sua sottoscrizione e, pertanto, dalla data del **22 marzo 2023** (di seguito, la “**Data di Decorrenza**”).

Alla scadenza, il Contratto si rinnoverà tacitamente per ulteriori anni 8 (otto), qualora non intervenga disdetta da parte del Conduttore o del Locatore, rispettivamente a norma degli artt. 28 e 29 della l. 392/1978, a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Per espresso accordo tra le Parti viene riconosciuta al Conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto unicamente allo scadere del quarto anno di durata contrattuale, previa comunicazione da inviare all’Affittante, mediante raccomandata A/R o PEC, con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso rispetto alla data di efficacia del citato recesso.

Ai fini di una maggiore chiarezza, le Parti specificano che il recesso potrà essere esercitato solo il primo giorno del quinto anno di durata contrattuale, sempreché il Conduttore ne abbia dato comunicazione al Locatore, nel rispetto delle modalità indicate nel superiore comma, almeno 12 (dodici) mesi prima.

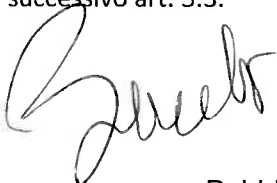
Resta inteso che, qualora il Conduttore non eserciti la facoltà di recesso alla scadenza di cui sopra, il Contratto continuerà a produrre i suoi effetti fino alla sua naturale scadenza

4.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore prende in consegna l’Immobile contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi (di seguito la “**Consegna**”), rinunciando a qualunque azione o eccezione in proposito e di questo viene redatto apposito verbale sottoscritto dalle Parti (di seguito, il “**Verbale di Consegna**”). Il Conduttore, dà atto e dichiara che l’Immobile è di suo gradimento ed in ottimo stato e si impegna a mantenerla in buono stato, conservandone il valore e ponendo rimedio a qualsivoglia deperimento e/o degrado.

5. CANONE DI LOCAZIONE - AGGIORNAMENTO - MODALITA’ DI PAGAMENTO

5.1 Il canone annuo di locazione è convenuto tra le Parti nell’importo di € **240.000,00** (Euro duecentoquarantamila/00) oltre IVA (di seguito il “**Canone Annuo**”).

Tuttavia, al fine di agevolare l’insediamento del Conduttore, il Locatore concede al Conduttore che il canone sia pari, (i) esclusivamente per il primo anno ad € **216.000,00** (Euro duecentosedicimila/00) oltre IVA, (ii) esclusivamente per il secondo anno ad € **230.000,00** (Euro duecentotrentamila) oltre IVA, mentre (iii) dal terzo anno il canone annuo da corrisondersi sarà pari al Canone Annuo così come precedentemente convenuto nel superiore comma, oltre IVA ed oltre aumenti ISTAT nel frattempo intervenuti ai sensi del successivo art. 5.3.



5.2 Le Parti convengono che il Conduttore inizierà a corrispondere il Canone Annuo dalla Data di Decorrenza del Contratto.

Sempre a tal fine, il Locatore concede al Conduttore l'esonero dalla corresponsione del canone a partire dalla Data di Decorrenza del presente Contratto (così come meglio disciplinata nel superiore Art. 4.1) fino al **122° giorno** dalla suddetta Data di Decorrenza, il tutto limitatamente al primo anno di durata contrattuale.

5.3 A far data dall'inizio del secondo anno di durata del presente Contratto, il Canone Annuo sarà aggiornato annualmente per tutta la durata del presente contratto nella misura massima di legge (e solo in aumento), determinata in base alle variazioni subite dall'indice nazionale del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, verificatesi nell'anno precedente a quello cui l'aggiornamento si riferisce, tenendo come indice base di riferimento quello del mese precedente a quello di decorrenza del Contratto. Tale aggiornamento, verrà calcolato, per espresso patto tra le Parti sull'importo del Canone Annuo tra le stesse convenuto nel precedente comma 5.1, e l'importo dell'aggiornamento dovrà essere aggiunto, in ogni caso, a quello del canone in quel momento vigente, ancorché differente dal Canone Annuo, come sopra specificato. L'aggiornamento sarà automatico e senza necessità di alcuna preventiva richiesta; il Conduttore esonera pertanto il Locatore dall'obbligo dell'invio di qualsiasi comunicazione al riguardo.

5.4 Il pagamento del Canone Annuo dovrà essere effettuato dal Conduttore in rate trimestrali anticipate, di pari ammontare, scadenti al 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ogni anno di tutta la Durata del Contratto, con valuta beneficiario di pari data, indipendentemente dal ricevimento delle relative fatture. Il canone per il periodo compreso tra la Data di Decorrenza del Contratto e la prima scadenza trimestrale "*primo rateo*", viene corrisposto dal Conduttore al Locatore contestualmente al pagamento della prima rata successiva.

5.5 Il Conduttore si impegna ad effettuare regolarmente e puntualmente i pagamenti dovuti, anche per il caso in cui non abbia potuto per qualsivoglia motivo esercitare l'attività d'impresa che si svolge all'interno dell'Immobile, e dichiara comunque che nessuna contestazione, anche sollevata in sede giudiziaria, gli darà il diritto di sospendere il pagamento del canone di locazione ovvero di qualsivoglia altra somma dovuta in forza del Contratto.

5.6 I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo di mandato "SEPA Direct Debit B2B" su un conto corrente bancario intestato al Conduttore, il quale dichiara di aver già impartito alla propria banca le necessarie istruzioni scritte in tal senso in conformità alla modulistica già prima d'ora ricevuta dal Locatore e consegna a quest'ultimo la documentazione comprovante tale circostanza contestualmente alla sottoscrizione del Contratto.

In particolare, il Conduttore si impegna a mantenere il suddetto mandato per tutta la durata del Contratto e per le sue eventuali proroghe. L'ordine, pertanto, potrà essere modificato soltanto ove si renda necessaria la modifica del nome della banca previa, in ogni caso, informazione scritta al Locatore ed autorizzazione di quest'ultimo.

5.7 Il Conduttore non potrà ritardare o sospendere, per qualunque ragione, il pagamento del canone e/o di ogni altra somma dovuta in dipendenza del Contratto. In caso di mancato o ritardato pagamento del canone e/o delle ulteriori somme dovute, per qualunque ragione, il Conduttore sarà automaticamente costituito in mora, senza necessità di preventiva intimazione. In tal caso il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore, per ogni giorno di ritardo, interessi di mora pari al Tasso Ufficiale di Riferimento (BCE) vigente al momento dell'inadempimento maggiorato di 4 (quattro) punti percentuali, fatta salva la facoltà del Locatore di risolvere il contratto in virtù del successivo art. 14 *Clausola risolutiva espressa* e di chiedere il risarcimento del maggior danno.

5.9 Il Locatore potrà dare ai pagamenti effettuati dal Conduttore (o da terzi nell'interesse di quest'ultimo) l'imputazione ritenuta più opportuna, purché a debiti scaduti, anche in presenza di indicazioni diverse da parte del solvente.

6 MANUTENZIONE - MODIFICHE - INNOVAZIONI

6.1 Sono a carico del Conduttore tutte le spese di riparazione e manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre tutte quelle di riparazione e manutenzione straordinaria saranno a carico esclusivo del Locatore. Per le opere eseguite dal Conduttore e per le attrezzature ed impianti da questi introdotte, il Conduttore si farà carico della manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali danni, costi e perdite causati al Conduttore per l'esecuzione delle suddette riparazioni e manutenzioni, non danno diritto al Conduttore stesso di domandare la riduzione del corrispettivo, determinato ai sensi dei precedenti articoli.



In merito ai predetti interventi di riparazione manutenzione a carico del Conduttore, il Locatore ha il diritto di accedere all'Immobile al fine di effettuare controlli e/o verifiche, previo accordo tra le Parti in merito alla tempistica e alle modalità del sopralluogo, che in ogni caso non dovrà pregiudicare l'esercizio dell'attività del Conduttore nell'Immobile; il Conduttore si impegna sin d'ora a trasmettere al Locatore tutta la documentazione e le certificazioni previste dalla normativa vigente in relazione agli interventi di manutenzione di sua competenza.

6.2 Qualora il Conduttore non provveda regolarmente e tempestivamente alle opere di manutenzione a suo carico, il Locatore – previa diffida scritta e ferma restando ogni responsabilità in capo al Conduttore per le eventuali conseguenze dannose derivanti dalla sua inattività – avrà la facoltà di sostituirsi allo stesso, con diritto di rimborso degli importi all'uopo anticipati maggiorati del 50% a titolo di penale, entro il 15° giorno dalla presentazione della relativa fattura.

6.3 Il Locatore si riserva la facoltà di visitare, a mezzo di propri incaricati, l'Immobile e, se necessario, ad eseguirvi sia all'interno che all'esterno innovazioni, riparazioni, e lavori in genere, tenendo conto delle esigenze commerciali del Conduttore, senza diritto di quest'ultimo ad una riduzione del canone di locazione o ad indennizzo di sorta, in deroga al disposto degli artt. 1582 e 1584 cod. civ..-

6.4 Fatti salvi i lavori di cui al superiore art. 3, il Conduttore non potrà apportare trasformazioni e innovazioni, addizioni o modifiche all'Immobile, né agli impianti ivi esistenti, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. In ogni caso, i miglioramenti, le innovazioni e le addizioni eseguite dal Conduttore ed in generale i fissi e gli infissi resteranno acquisiti, al termine della locazione, dal Locatore, anche se autorizzati, senza alcun obbligo per il medesimo di corrispondere indennità o compenso alcuno al Conduttore, che espressamente, fin d'ora a ciò rinuncia.

6.5 Resta comunque salva per il Locatore la facoltà di pretendere la rimessa in pristino dell'Immobile a cura, spese e responsabilità del Conduttore, ovvero di ritenere le nuove opere senza alcun compenso, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ..

6.6 L'eventuale esecuzione delle predette modifiche, migliorie, addizioni o trasformazioni dell'Immobile poste in essere dal Conduttore in assenza della relativa autorizzazione da parte del Locatore, autorizza quest'ultimo a chiedere la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

7. RESPONSABILITA'

7.1 Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile locato. Esso è direttamente responsabile, verso il Locatore ed i terzi in genere, di tutti i danni e deterioramenti dovuti a fatto o colpa propria, o dei propri dipendenti e collaboratori.

7.2 Il Locatore è esonerato da qualsivoglia responsabilità per danni che dovessero derivare alle merci ed alle attrezzature del Conduttore per fatto doloso, colposo od omissivo di terzi in genere, ivi compresi anche fatti delittuosi, quali scassi, rotture o manomissioni per furto tentato o consumato. Parimenti il Locatore non risponderà di eventuali danni derivanti al Conduttore a causa di eventi naturali, tra cui, a titolo esemplificativo, esalazioni, rumori, ovvero dei danni prodotti dalla neve, dall'umidità, da invasione od infiltrazioni di acqua e per rigurgito di fogna od allagamenti, che potessero verificarsi nell'Immobile. Il Locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni provocati da sbalzi nella pressione dell'acqua, da scarsità o mancanza di acqua potabile, energia elettrica, ecc..

8. ASSICURAZIONI

8.1 Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, il Conduttore consegna al Locatore una o più polizze assicurative stipulata/e a propria cura e spese con primaria compagnia di assicurazione a copertura dei rischi di danneggiamento e/o perimento dell'Immobile locato e dei beni ad essa inerenti causati da incendio e responsabilità civile, con vincolo a favore del Locatore.

La polizza incendio deve assicurare l'Immobile, gli impianti, le attrezzature, i beni mobili contro incendio, scoppio ed esplosioni di ogni genere.

La suddetta assicurazione, deve comunque comprendere l'estensione alle seguenti garanzie: eventi socio-politici, eventi atmosferici, fulmini, eventi catastrofici, acqua condotta, fenomeni elettrici, fumi, gas, vapori, caduta di aeromobili, urto di veicoli, caduta satelliti, onda sonora, dolo o colpa grave dei dipendenti dell'assicurato o colpa grave dell'assicurato stesso. Deve inoltre prevedere la garanzia ricorso terzi o vicini con un massimale di almeno € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00).

La polizza di responsabilità civile verso terzi deve prevedere un massimale di € 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00), contro i rischi derivanti dalla conduzione dei locali entro i quali si svolge l'attività commerciale.



8.2 Per l'esecuzione dei lavori del Conduttore di cui al superiori artt. 3.1 e 3.2, nonché qualora il Conduttore dovesse realizzare dei lavori di propria competenza e/o di proprio interesse aventi natura straordinaria con riferimento all'Immobile, il Conduttore si obbliga a dotarsi, anche per il tramite della impresa che eseguirà i lavori ed a consegnare al Locatore prima che i lavori abbiano inizio, congrua polizza di responsabilità civile CAR per danni a terzi, comprese le preesistenze da quantificare con il Locatore, stipulata (con Compagnie Assicurative di primario *standing* e solventi) dall'impresa appaltatrice incaricata a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento dei lavori in questione. In assenza e/o all'eventuale venir meno della copertura assicurativa così contrattualmente dovuta, il Conduttore non potrà in ogni caso iniziare ovvero proseguire i predetti lavori.

8.3 Le polizze assicurative di cui sopra devono contenere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Locatore e sue Compagnie di Assicurazione; le polizze devono essere vincolate a favore del Locatore come già indicato nel primo paragrafo del presente articolo.

8.4 Il Conduttore, pena la risoluzione del Contratto, si impegna a mantenere in vigore le suddette polizze, per tutta la Durata del presente Contratto, a mantenerle adeguate nel tempo esibendo in qualsiasi momento, ove richiesto dal Locatore o da suoi mandatari, le stesse, gli eventuali rinnovi e le quietanze dei premi.

9. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

9.1 In qualsiasi ipotesi di cessazione o di risoluzione del presente Contratto, quale che ne sia la causa, il Conduttore dovrà provvedere alla immediata riconsegna dell'Immobile in buono stato, con rimessa in pristino dello stesso ove modificato senza preventivo assenso del Locatore, rinunciando sin d'ora, alla proposizione di qualsiasi eccezione.

9.2 E' facoltà del Locatore di effettuare, all'atto della riconsegna dell'Immobile, un sopralluogo tecnico per la verifica degli eventuali danni e per la redazione del verbale di riconsegna.

9.3 In ogni ipotesi di cessazione dell'efficacia del Contratto per qualsivoglia causa, ove l'Immobile fosse restituito in ritardo o, comunque, non venisse restituito in conformità alle superiori previsioni, il Locatore procederà all'escussione della garanzia di cui all'articolo (10) che segue e tratterrà le somme incassate fino a che non avrà riottenuto il suddetto Immobile, fermo restando che, ove ciò non avvenga entro 10 giorni dall'avvenuta cessazione degli effetti del Contratto, la somma escussa verrà definitivamente acquisita dal Locatore a titolo di penale, ed è fatto salvo il diritto di quest'ultimo al risarcimento del maggior danno.

10. GARANZIA - FIDEIUSSIONE

10.1 All'atto della sottoscrizione del Contratto ed a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte assunte ai sensi dello stesso, il Conduttore consegna al Locatore apposita garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta, incondizionata ed irrevocabile, dell'importo di € **120.000,00** (Euro centoventimila/00), intestata al Locatore e rilasciata da un primario istituto di credito, sulla base del modello allegato *sub* allegato "C" (All. C) al Contratto.

Qualora alla data di sottoscrizione del Contratto, il Conduttore non fosse nella condizione di consegnare la fideiussione bancaria di cui al presente articolo, il Conduttore dovrà consegnare al Locatore una somma di pari importo, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, a garanzia di tutte le obbligazioni garantite dalla fideiussione di cui al presente paragrafo, da sostituirsi improrogabilmente entro 30 giorni dalla sottoscrizione del Contratto, con la fideiussione di cui al primo paragrafo.

Tale fideiussione dovrà essere escutibile a prima richiesta mediante lettera raccomandata, senza obbligo di costituzione in mora.

Il Locatore è sin da ora autorizzato ad escutere la fideiussione suddetta per i danni eventualmente rilevati nell'Immobile locato all'atto della riconsegna e per ogni eventuale proprio credito in dipendenza del presente Contratto, senza pregiudizio per i maggiori danni eventualmente subiti in caso di ritardata o irregolare riconsegna dell'Immobile stesso.

Tale garanzia dovrà essere escutibile a prima richiesta mediante lettera raccomandata o PEC, senza obbligo di costituzione in mora e dovrà avere una durata pari alla Durata contrattuale maggiorata di 180 (centottanta) giorni.

11. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

Fermo quanto previsto dall'articolo 36 della Legge n. 392/78, non è consentito al Conduttore cedere o trasferire a terzi il presente Contratto, né sublocare o dare in comodato, totalmente o parzialmente, l'Immobile, ovvero concederne a terzi la disponibilità, anche parziale, di spazi di pertinenza dell'Immobile senza il consenso scritto del Locatore.

12. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

12.1 Per qualsivoglia comunicazione e notificazione relativa al Contratto, le Parti eleggono domicilio, rispettivamente:

- a) Quanto al Locatore, presso la propria sede legale in Milano, via Caldera n. 21, CAP 20153 – PEC: carmilaitalia@legalmail.it;
- b) Quanto al Conduttore, presso l'ubicazione dell'Immobile, oggetto del Contratto – PEC: farmac@persicura.it.

12.2 Qualesivoglia comunicazione, richiesta o consentita dalle disposizioni contenute nel presente Contratto, dovrà essere inviata ai suddetti indirizzi e sarà eseguita per iscritto, in lingua italiana e si intenderà validamente effettuata (i) in caso di spedizione a mezzo raccomandata A/R, al ricevimento della stessa come documentato dalla ricevuta di ritorno; (ii) in caso di spedizione a mezzo PEC, al momento della ricezione, da parte del mittente, della ricevuta di avvenuta consegna del messaggio nella casella del destinatario.

12.3 È fatta salva la possibilità per ciascuna parte di trasferire altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all'altra a mezzo PEC o a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno agli indirizzi sopra indicati.

12.4 Il Conduttore è tenuto, nel suo stesso interesse, ad assicurare la reperibilità costante ed immediata di un suo rappresentante all'uopo designato, in qualsiasi momento del giorno e della notte compresi i giorni festivi, restando a suo esclusivo carico ogni responsabilità che dovesse derivare dalla mancata osservanza di tale norma.

13. MODIFICHE CONTRATTUALI

13.1 Le Parti convengono che ogni modifica o integrazione delle pattuizioni contenute nel Contratto sarà valida ed efficace soltanto ove sia stata concordata tra le stesse e risulti da atto scritto.

14. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

14.1 Il Contratto si risolverà di diritto, per fatto e colpa del Conduttore e fatto salvo, in ogni caso, il diritto del Locatore al risarcimento del danno, nel momento in cui il Locatore, verificandosi uno dei casi sotto elencati, dichiarerà che intende avvalersi della presente clausola ex. art. 1456 cod. civ.:

- a. obbligo di pagamento nei termini anche di una sola rata trimestrale del canone, così come di qualsiasi relativo conguaglio, e/o di altro pagamento dovuto ai sensi del presente Contratto;
- b. mancata conclusione, entro il termine indicato nel superiore art. 3.7, dei lavori del Conduttore di cui ai precedenti artt. 3.1 e 3.2 e/o di tutti gli adempimenti procedurali

successivi alla fine dei lavori stessi, come risultante dal Verbale con esito positivo e senza prescrizioni/riserve;

c. conservazione o uso dell'Immobile in modo negligente o comunque difforme all'attività prevista dal Contratto;

d. inosservanza degli obblighi previsti dal Contratto per le assicurazioni e le garanzie;

e. modifiche eseguite nell'Immobile in violazione di quanto previsto dall'Art. 6.4;

f. mancata osservanza di provvedimenti delle competenti autorità pubbliche, relativi, solo a titolo esemplificativo, all'uso o alla detenzione dell'Immobile, ad opere da eseguire ovvero a normative commerciali igienico-sanitarie;

g. mutamento dell'insegna senza autorizzazione del Locatore.

14.2 Fermo restando quanto sopra previsto al punto 14.1, il Locatore avrà altresì facoltà di considerare risolto il Contratto, con effetto immediato dalla comunicazione, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R o PEC, in caso di:

a. cessazione, per qualsivoglia motivo, dell'attività del Conduttore;

b. messa in liquidazione del Conduttore;

c. revoca delle autorizzazioni amministrative relative all'attività esercitata nell'Immobile locato;

d. insolvenza del Conduttore e/o apertura di una qualunque procedura concorsuale a suo carico. Ai fini della risoluzione sono contrattualmente considerati "indici di insolvenza" anche i protesti di uno o più titoli, pignoramento, sequestro di beni del Conduttore, l'emissione a carico del suddetto anche di un decreto ingiuntivo non opposto per importo superiore ad Euro 3.000,00 o comunque il venire meno dei requisiti economici e gestionali sulla base dei quali è stato stipulato il Contratto.

In caso di risoluzione del Contratto per inadempimento del Conduttore, il Locatore avrà il diritto alla immediata restituzione dell'Immobile. Per ogni giorno di ritardo il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore una somma pari a € 516,46 a titolo di sanzione, oltre naturalmente al risarcimento di tutti gli altri danni.

15. NORME APPLICABILI

15.1 Per tutto quanto non espressamente previsto dal Contratto, valgono le disposizioni del



Codice Civile in materia di locazione, nonché le norme della L. 27/7/1978 n.392 e sue eventuali modifiche.

16. IMPOSTE, TASSE E SPESE

16.1 il Locatore dichiara espressamente nel presente atto, di voler esercitare l'opzione per l'imposizione IVA prevista dall'art. 10, comma 1, n. 8 del DPR 633/72 così come modificato dal D.L. n. 83 del 2012 (convertito dalla Legge n. 134 del 2012).

Pertanto, il corrispettivo dovuto in base al Contratto è soggetto ad IVA ad aliquota ordinaria e ad imposta proporzionale di Registro nella misura dell'1%, come previsto dall'art. 5, comma 1, lett. a-bis, della Tariffa parte prima del DPR 131/86 così come modificato dal D.L. n. 223 del 2006 (convertito dalla Legge n. 248 del 2006).

16.2 Le Parti convengono che l'imposta di registro prevista a norma di legge sia a carico del Conduttore. La registrazione del Contratto e il versamento delle annualità successive verrà effettuato a cura del Locatore.

16.3 Le spese di bollo e gli oneri relativi al presente contratto ed alle conseguenti ricevute sono esclusivamente a carico del Conduttore.

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

17.1 Ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, modificato dall'art. 13 del Decreto Legislativo n. 28 del 3 marzo 2011, dal Decreto Legge n. 63/2013 convertito nella Legge n. 90/2013, nonché dal Decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145 e dalla Legge 27 dicembre 2013 n. 147 il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva del relativo attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'Immobile (o del più ampio edificio di cui quest'ultima è parte) oggetto del presente Contratto. In ottemperanza alla disciplina normativa vigente, il Conduttore dichiara di avere prima d'ora ricevuto copia dell'attestato di certificazione energetica redatto in data 30 ottobre 2013 dall'Arch. **Michela Ambrosina**, tutt'ora in corso di validità.

18. RUBRICHE

18.1 Le rubriche ed i titoli sono attribuiti agli articoli per la sola comodità delle Parti e non hanno alcun valore ai fini dell'interpretazione del presente Contratto e delle obbligazioni in esso contenute.

19. TOLLERANZA

19.1 L'eventuale tolleranza di una Parte, verso comportamenti posti in essere dall'altra in violazione del Contratto e delle obbligazioni da questo nascenti, non costituirà in alcun modo rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di far valere tanto l'esatto adempimento delle obbligazioni di cui al presente Contratto, nei termini in esso previsti, quanto gli ulteriori rimedi messi a disposizione dal Legislatore.

20 NULLITA' O INEFFICACIA

20.1 Nel caso di invalidità o inefficacia di qualsivoglia disposizione del presente Contratto, la parte restante del presente Contratto rimarrà valida ed efficace; tuttavia le Parti si impegnano prontamente a negoziare in buon fede tali disposizioni e a sostituirle con altre valide ed efficaci aventi sostanzialmente gli stessi effetti, tenuto presente l'oggetto e finalità del presente Contratto.

21 FORO COMPETENTE

21.1 Per qualsivoglia controversia inerente alla validità, interpretazione, efficacia ed esecuzione del Contratto le Parti eleggono quale foro competente in via esclusiva il Foro di Milano, salvo che la Legge non preveda altro foro esclusivo non derogabile.

22 PRIVACY

22.1 Ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e del D.Lgs. 196/03, le Parti, in qualità di titolari del trattamento, si informano e consentono espressamente che i rispettivi dati personali verranno raccolti e trattati su supporti cartacei, informatici o telematici, nel rispetto della normativa vigente, in modo da garantirne sicurezza e riservatezza, ed al fine di adempiere gli obblighi di legge in materia contabile e fiscale, nonché per l'esecuzione degli obblighi e l'esercizio dei diritti derivanti dal Contratto. I dati personali non verranno diffusi in modi non consentiti dalle normative sopra richiamate, e potranno essere comunicati, per le finalità sopra indicate, ad istituti bancari e/o consulenti legali e fiscali. Ciascuna delle Parti potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui al Regolamento UE n. 679/2016 e al D.Lgs. 196/03, da intendersi qui integralmente richiamati.

23 NORME DI SICUREZZA, ANTI-INFORTUNISTICHE, ANTI-INCENDIO, DLGS. N. 231/2001

23.1 Il Conduttore si impegna, sin d'ora, ad osservare e rispettare, nonché a far osservare e rispettare ai suoi ausiliari, dipendenti, e/o collaboratori di qualunque genere, tutte le disposizioni tempo per tempo vigenti in materia di sicurezza e salute sul lavoro nonché di



prevenzione degli incendi.

23.2 Le Parti dichiarano di essere consapevoli che il D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 (di seguito, il “Decreto”) prevede la responsabilità diretta delle società in relazione alla commissione di una serie di reati realizzati da suoi dipendenti, fornitori o partner commerciali, che si aggiunge alla responsabilità personale di colui che ha commesso l’illecito.

23.3 Il Conduttore, inoltre, prende atto che **Carmila** ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo in conformità ai principi previsti dal Decreto (di seguito, il Modello 231), al fine di prevenire la responsabilità prevista per la commissione dei reati e l’applicazione delle relative sanzioni.

23.4 Le Parti si impegnano a non porre in essere alcun comportamento idoneo a configurare le ipotesi di reato di cui al Decreto e ad agire nel rispetto di detto Decreto.

23.5 Il Locatore, in caso di violazione della presente clausola, si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 cod. civ..

24. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ANTICORRUZIONE

24.1 Le Parti dichiarano che durante le negoziazioni per addivenire alla stipula del presente Contratto hanno rispettato la normativa e le raccomandazioni applicabili, anche di *best practices*, in materia di anticorruzione, nella condotta delle proprie attività e si impegnano ad osservare le stesse nell’esecuzione del presente Contratto.

24.2 Il Conduttore si impegna ad intraprendere tutti i provvedimenti necessari e ragionevoli al fine di evitare qualsiasi forma di corruzione, anche privata. Di conseguenza, non potrà offrire, promettere o concedere, né ricevere da terzi l’offerta, la promessa o la concessione, mediante i propri dipendenti, dirigenti o terzi, di benefici od altri vantaggi ed utilità (ad esempio: denaro, regali o inviti, che non siano strettamente connessi alle finalità aziendali), ai dipendenti o dirigenti del Locatore o ad delle altre società del Gruppo del Locatore ivi compresi i loro parenti ed altre persone che abbiano con gli stessi relazioni di colleganza o di interesse. Resta impregiudicato il diritto in capo al Locatore di richiedere il risarcimento degli eventuali e/o ulteriori danni conseguenti alla violazione della presente clausola.

24.3 Il Locatore, in caso di violazione della clausola anticorruzione, si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 cod. civ..

ALLEGATI:

Allegato A: Planimetria Immobile

Allegato B: Progetto Unità

Allegato C: Garanzia bancaria

Letto, confermato e sottoscritto il 22/03/2023

Il Locatore

(Carmila Italia S.r.l.)

Il Conduttore

(Farmae S.p.a.)

Le Parti dichiarano, specificatamente, di approvare, ex. art. 1341 e 1342 Cod. Civ., le sopra estese clausole:

2.2 e 2.4 (*Oggetto della locazione*), 3 (*Destinazione e Lavori del Conduttore*), 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 (*Canone*), 6 (*Manutenzione-Modifiche-Innovazioni*), 7 (*Responsabilità*), 9 (*Riconsegna dell'Immobile*), 10 (*Garanzia - fideiussione*), 11 (*Divieto di sublocazione*), 14 (*Clausola risolutiva espressa*), 24 (*Disposizioni in materia di anticorruzione*).

Il Locatore

(Carmila Italia S.r.l.)

Il Conduttore

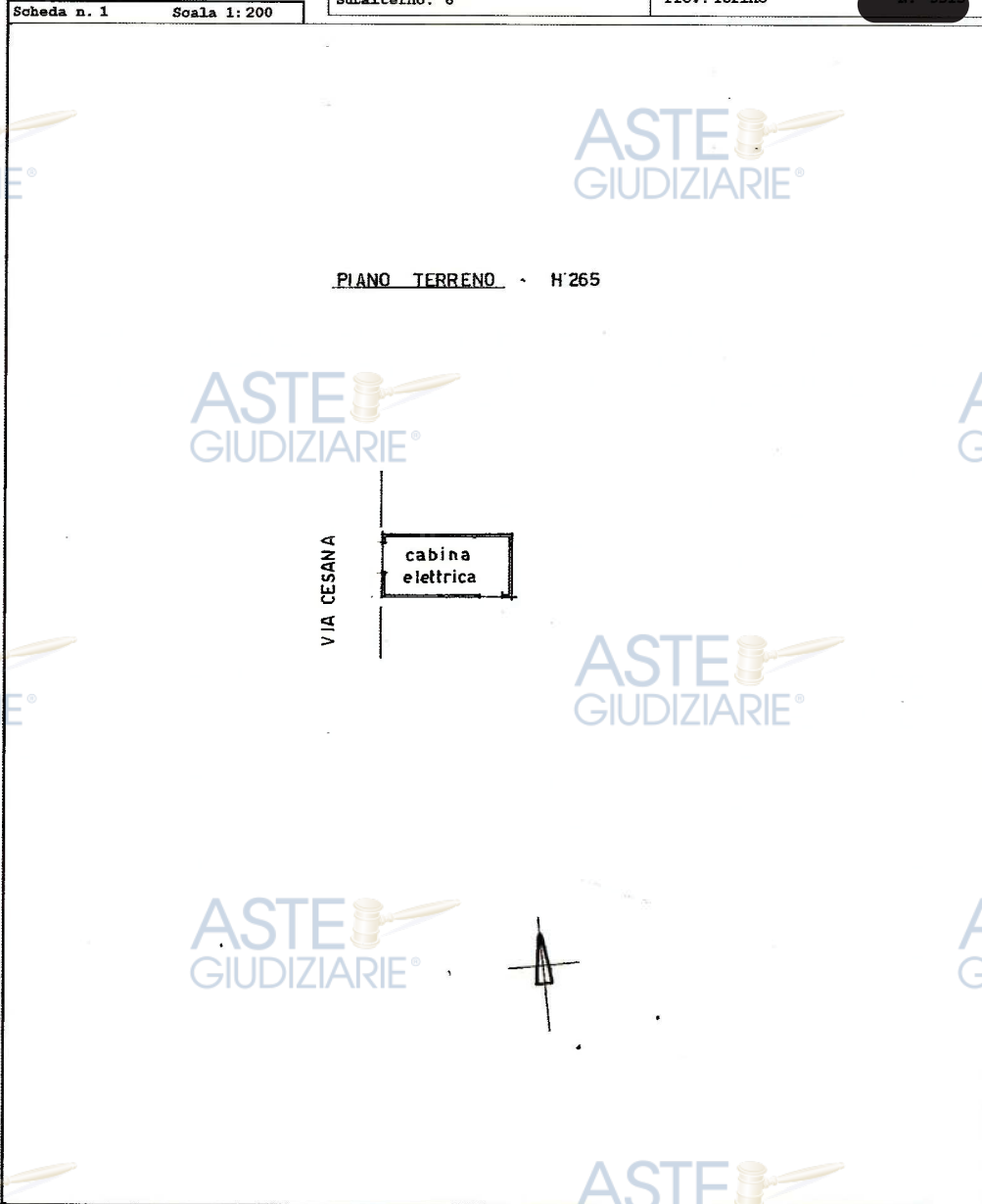
(Farmae S.p.a.)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0373713 del 22/07/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino	
Via Cesana	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rossetto Fulvio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Torino
Particella: 153	N. 3319
Subalterno: 6	

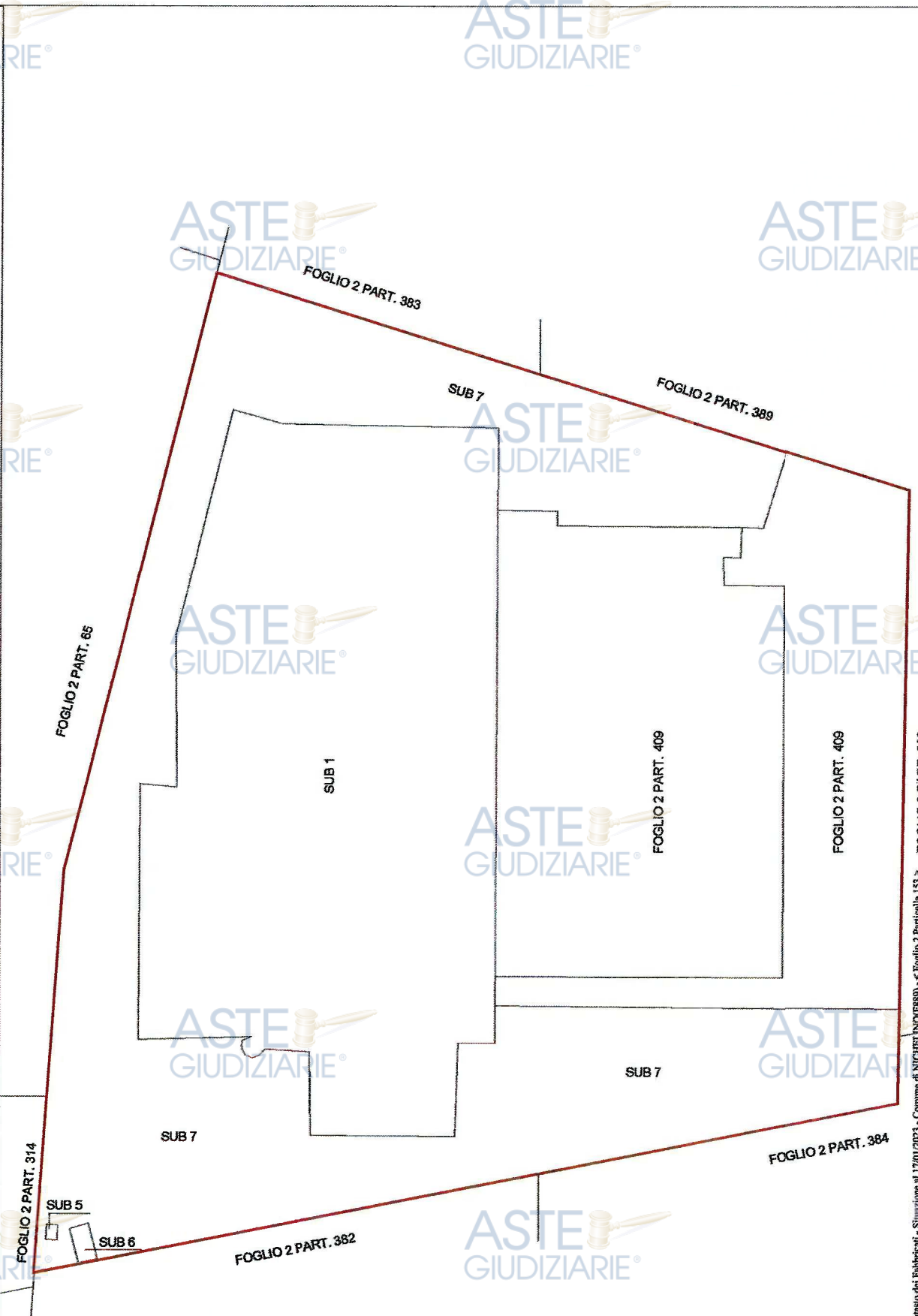
Scheda n. 1 Scala 1:200





ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da **Agostino Micheli**
 Iscritto all'albo: Architetti
 Particella: 153
 Foglio: 2
 Sezione:
 Dimostrazione grafica del subalterno.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Torino



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollata n. TO0120018 del 27/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino

Via Cesana

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 153
Subalterno: 1

Compilata da:

Ambrosino Michela

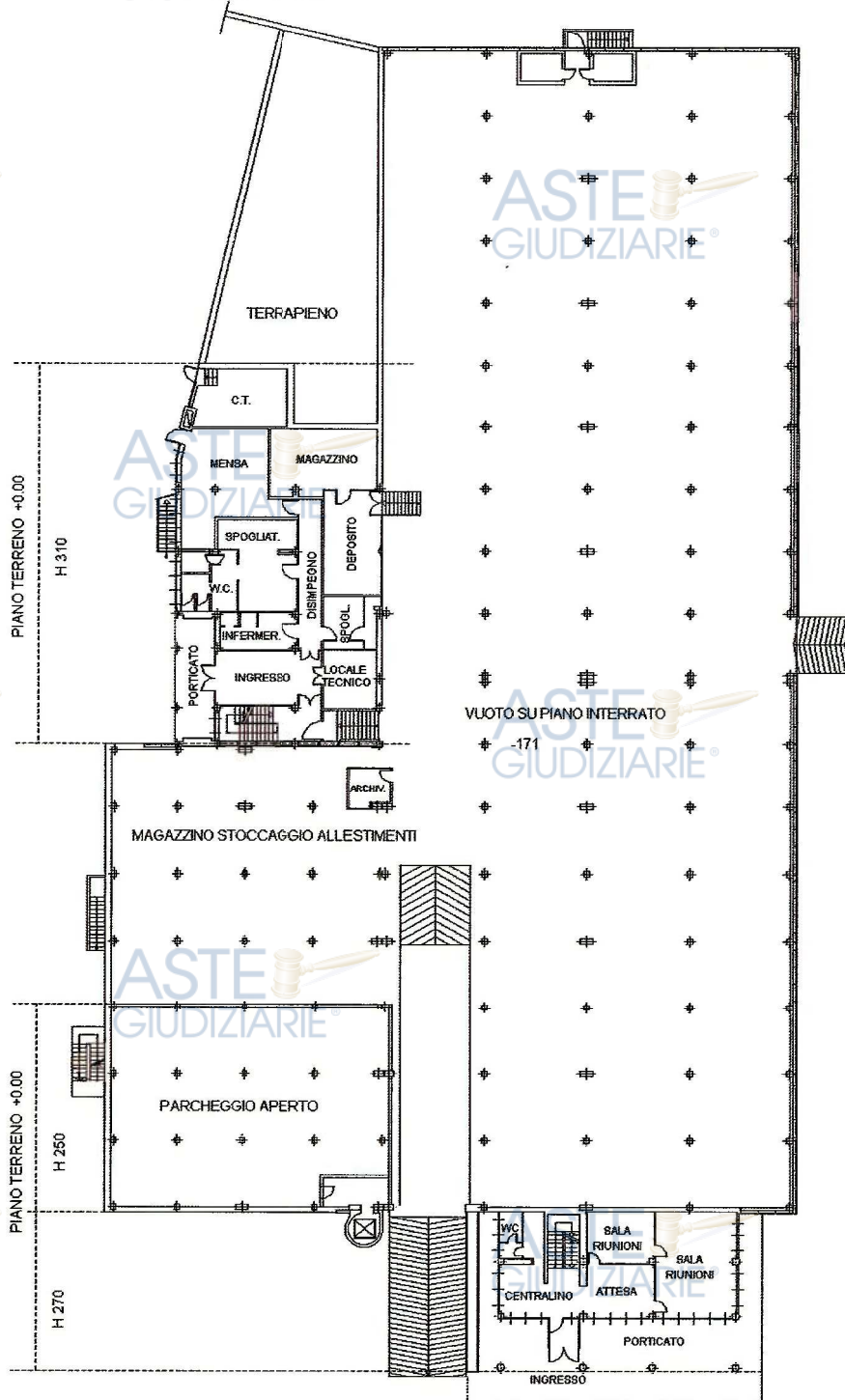
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Caserta

N. 1824

Scheda n. 1

Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2017 - n. T166370 - Richiedente: MSRLGS43C08E151D

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollata n. TO0120018 del 27/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino

Via Cesana

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 153
Subalterno: 1

Compilata da:

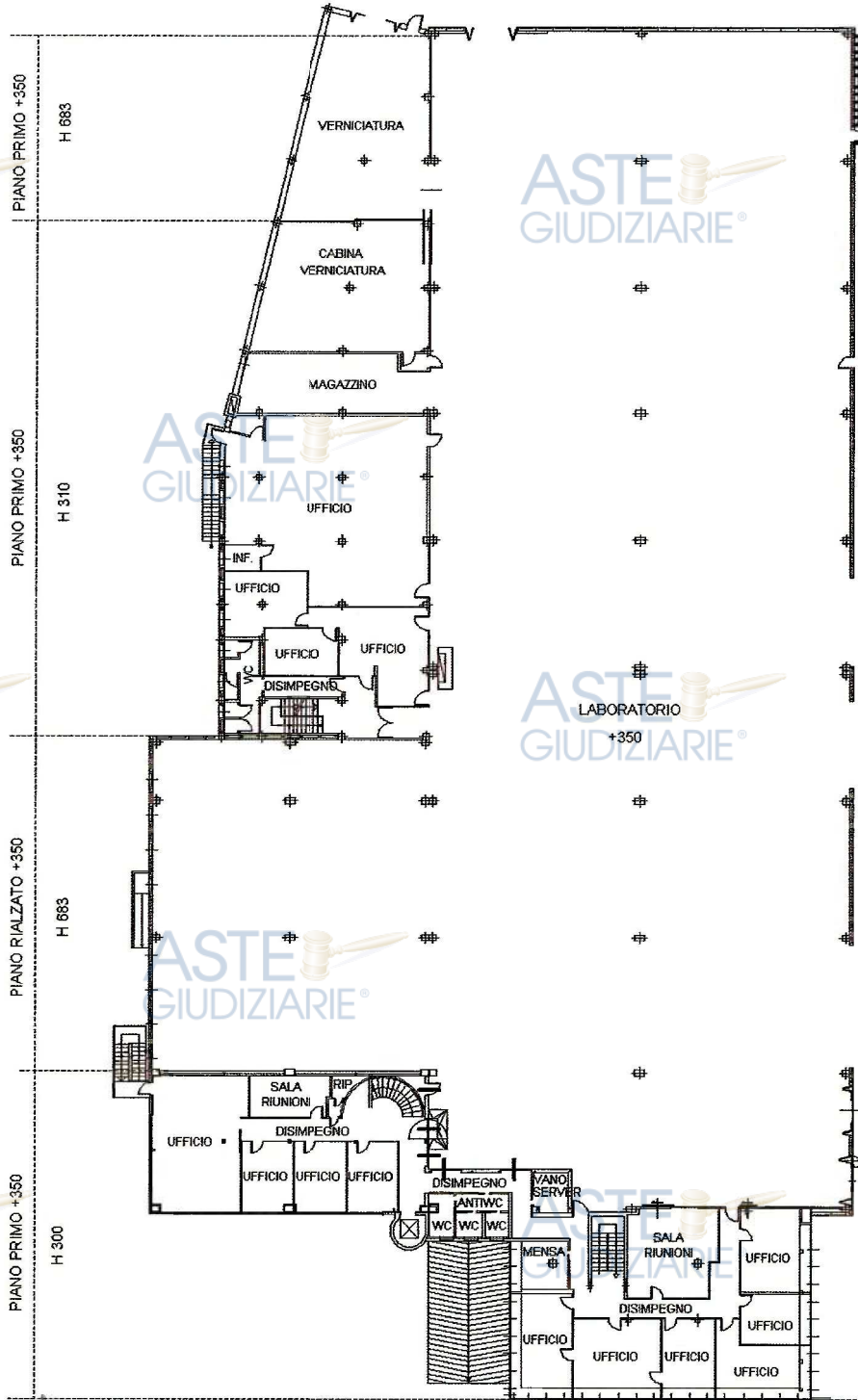
Ambrosino Michela
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Caserta

N. 1820

Scheda n. 2

Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2017 n. T166370 - Richiedente: MSRLGS43C08E151D

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2017 - Comune di NICHELINO (F889) - Foglio: 2 - Particella: 153 - Subalterno: 1 >
VIA CESANA n. 10 piano: S1-T-1-2;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0120018 del 27/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino

Via Cesana

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 153

Subalterno: 1

Compilata da:

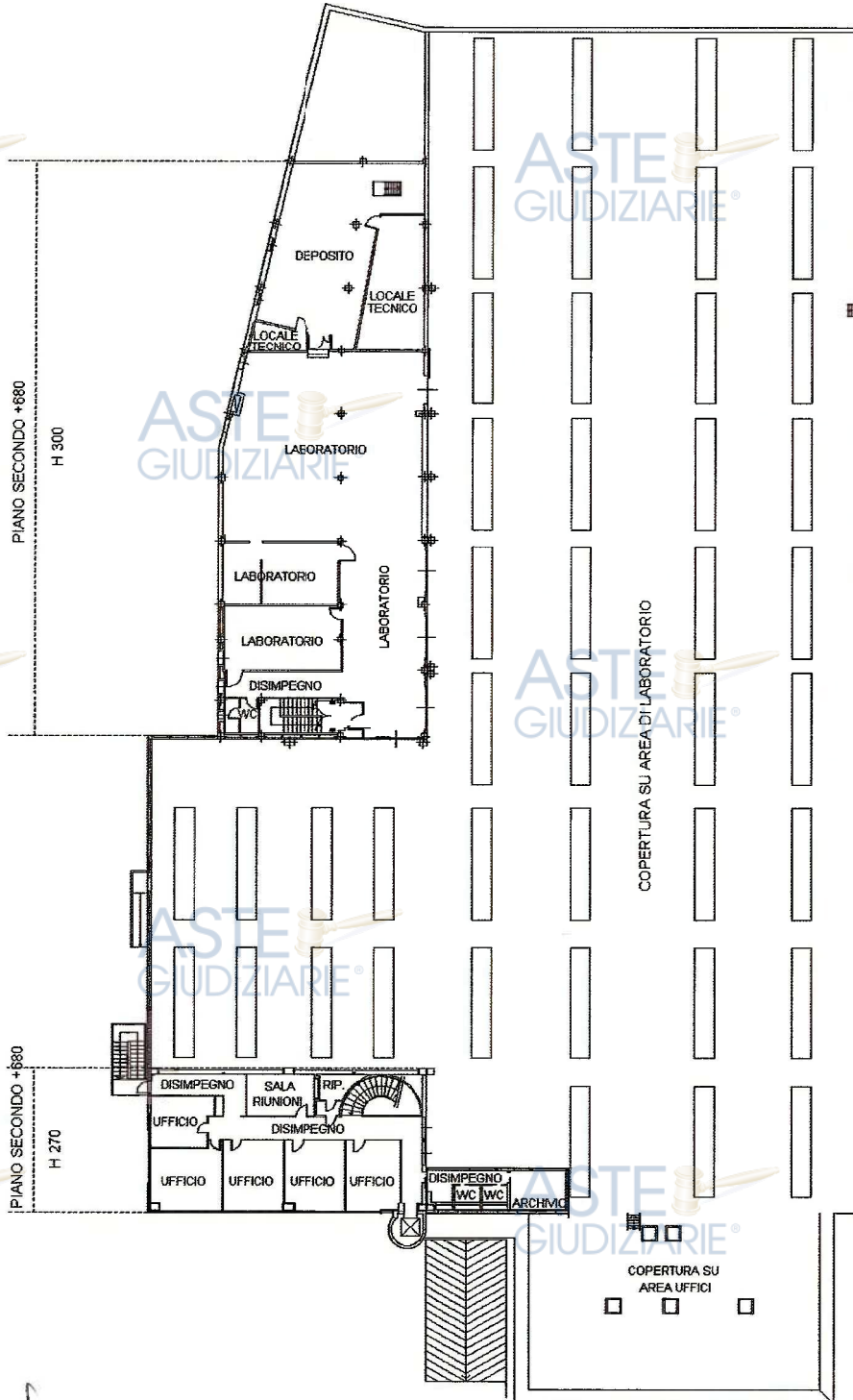
Ambrosino Michela

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Caserta

Scheda n. 3

Scala 1:500



PIANO SECONDO +880
H 300

PIANO SECONDO +880
H 270

COPERTURA SU AREA DI LABORATORIO

COPERTURA SU
AREA UFFICI

Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2017 - n. T166370 - Richiedente: MSRLGS43C08E151D

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

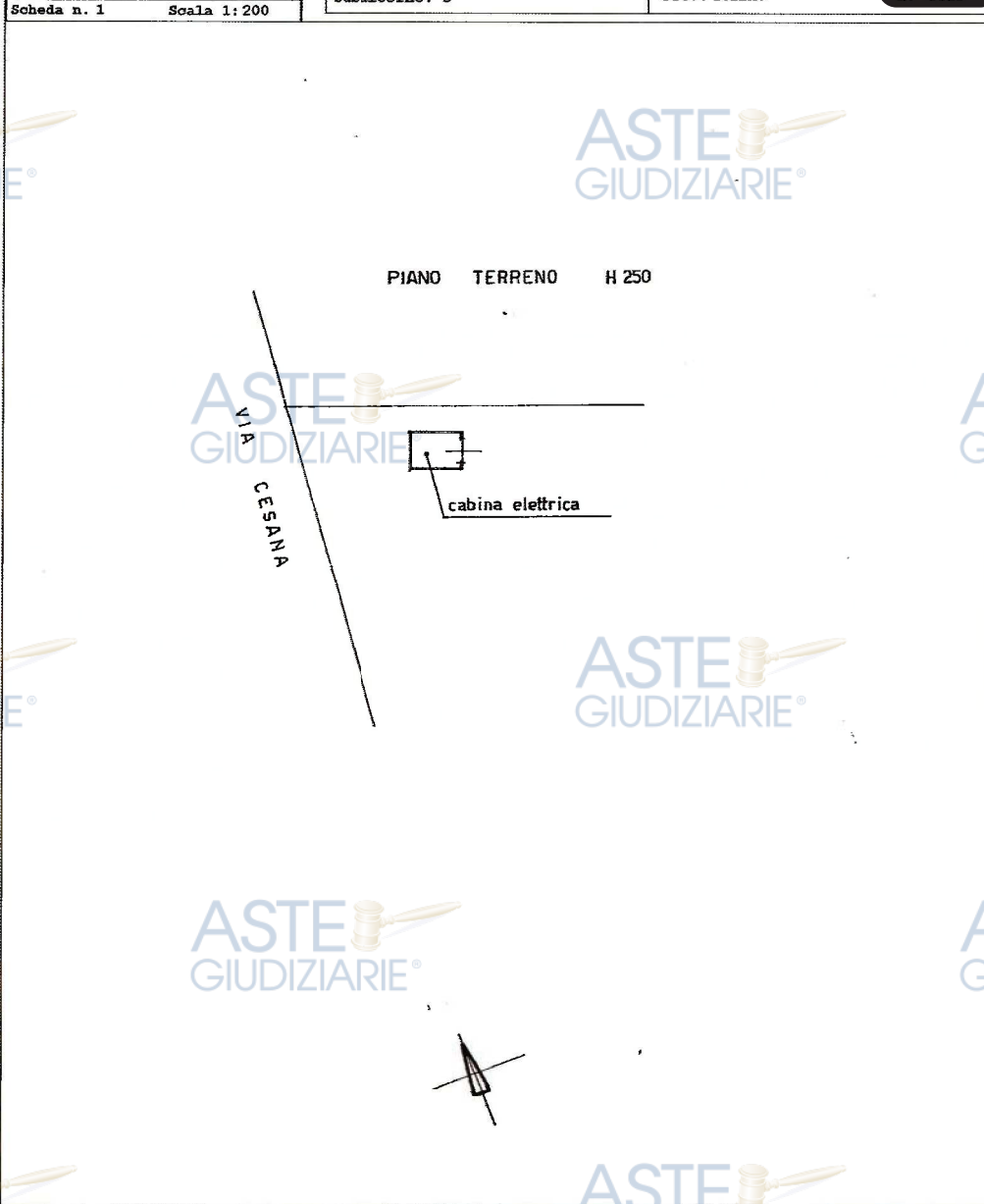
Dichiarazione protocollo n. TO0373713 del 22/07/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino
Via Cesana civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 153
Subalterno: 5

Compilata da:
Rossetto Fulvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino

N. 3315

Scheda n. 1 Scala 1:200



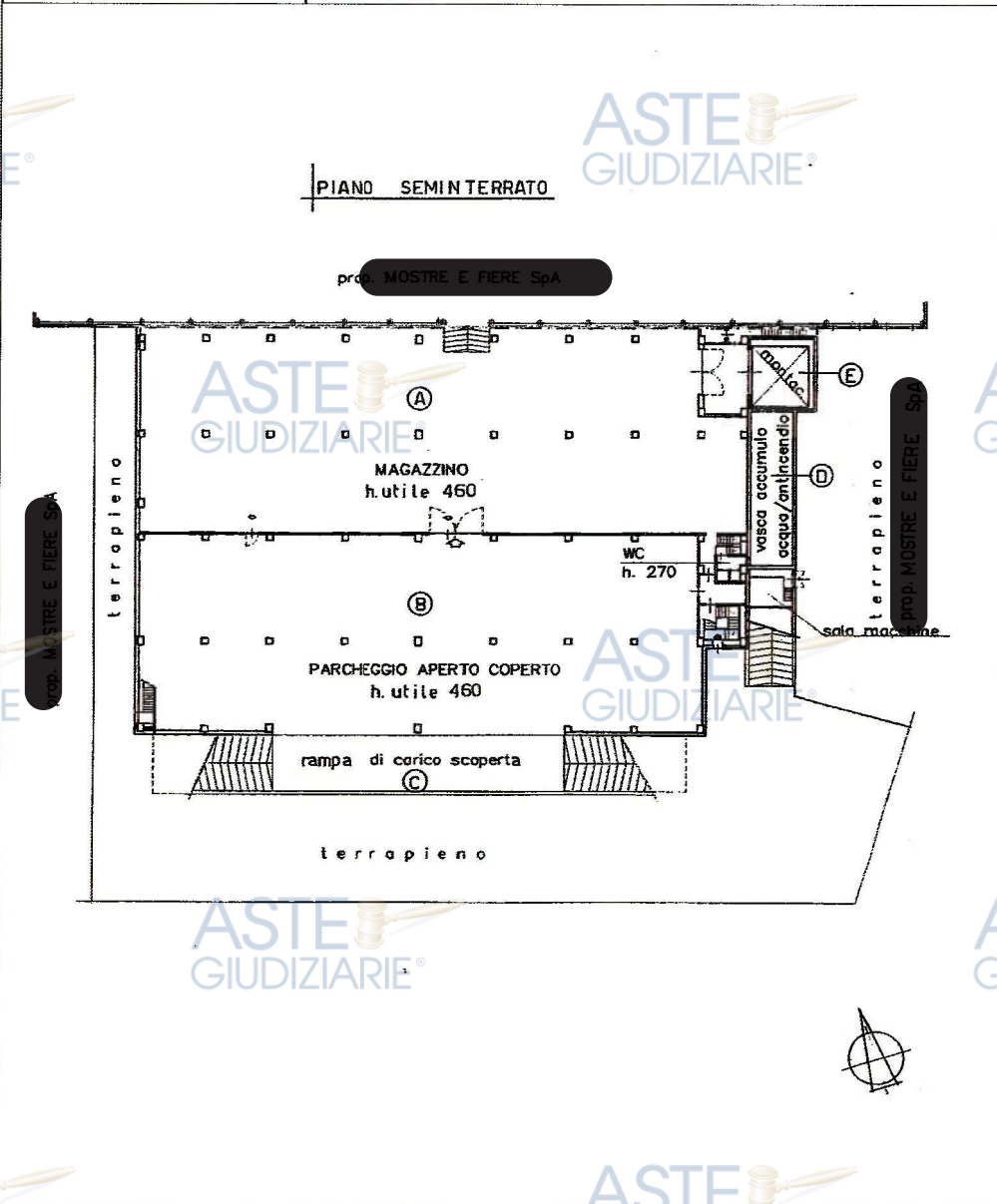


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0087765 del 24/02/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino	
Via Cesana civ. 10	
Identificativi Catastali:	Completata da: Rossetto Fulvio
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Torino
Particella: 409	N. 3315
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

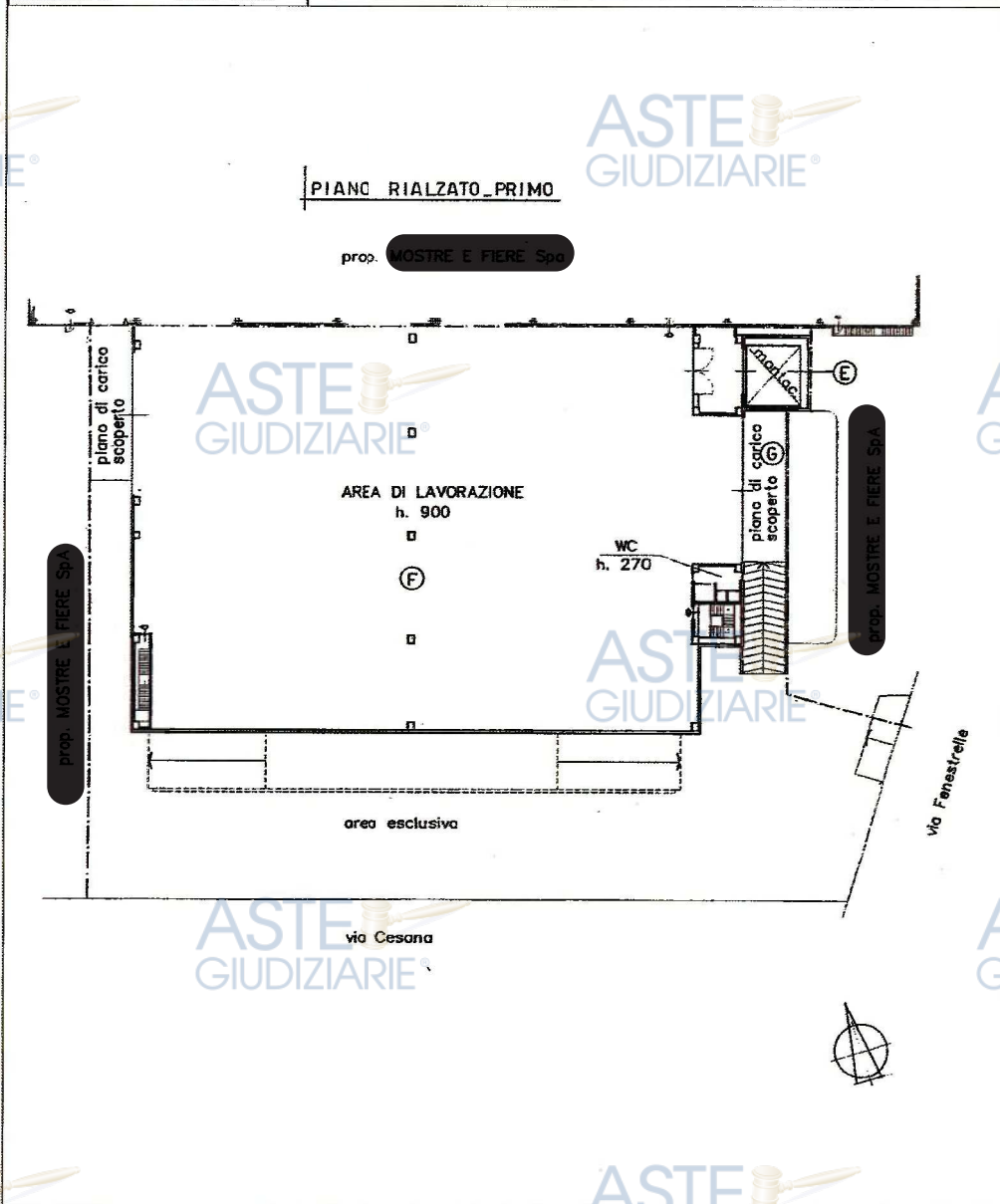




**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0087765 del 24/02/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino	
Via Cesana	civ. 10
Identificativi Catastali:	Completata da: Rossetto Fulvio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Torino
Particella: 409	N. 3315
Subalterno:	

Scheda n. 2 Scala 1: 200



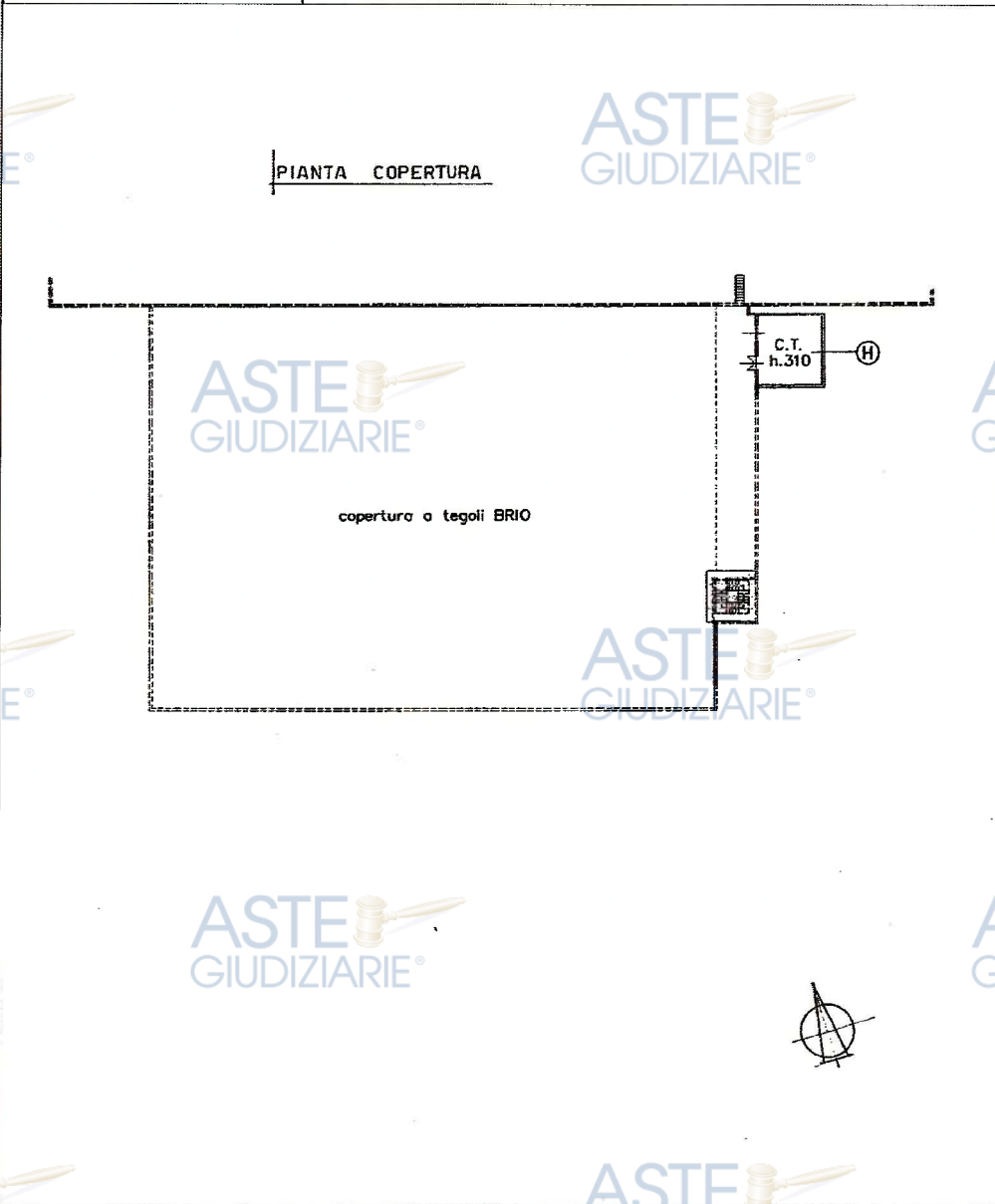


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

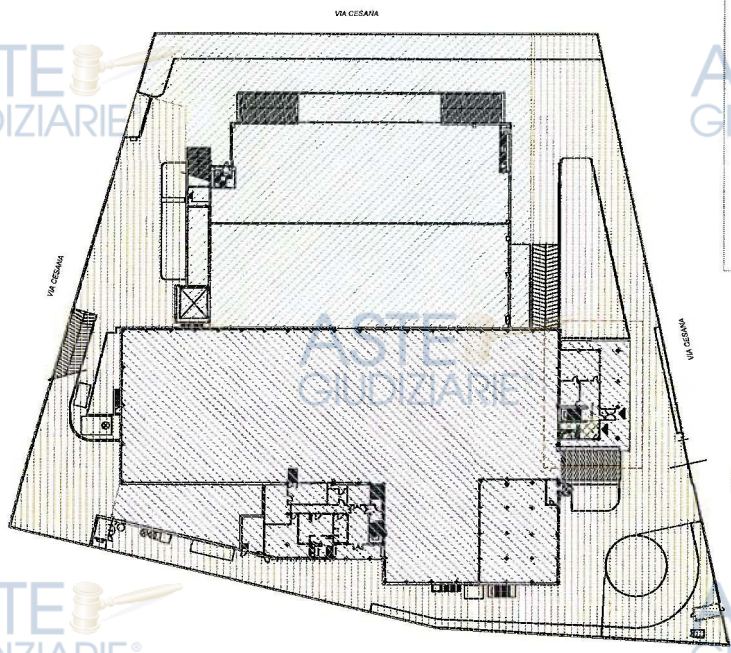
Dichiarazione protocollo n. TO0087765 del 24/02/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nichelino	
Via Cesana	civ. 10
Identificativi Catastali:	Completata da Rossetto Fulvio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Torino
Particella: 409	N. 3315
Subalterno:	

Scheda n. 3 Scala 1:200

PIANTA COPERTURA



[Handwritten signatures and marks]

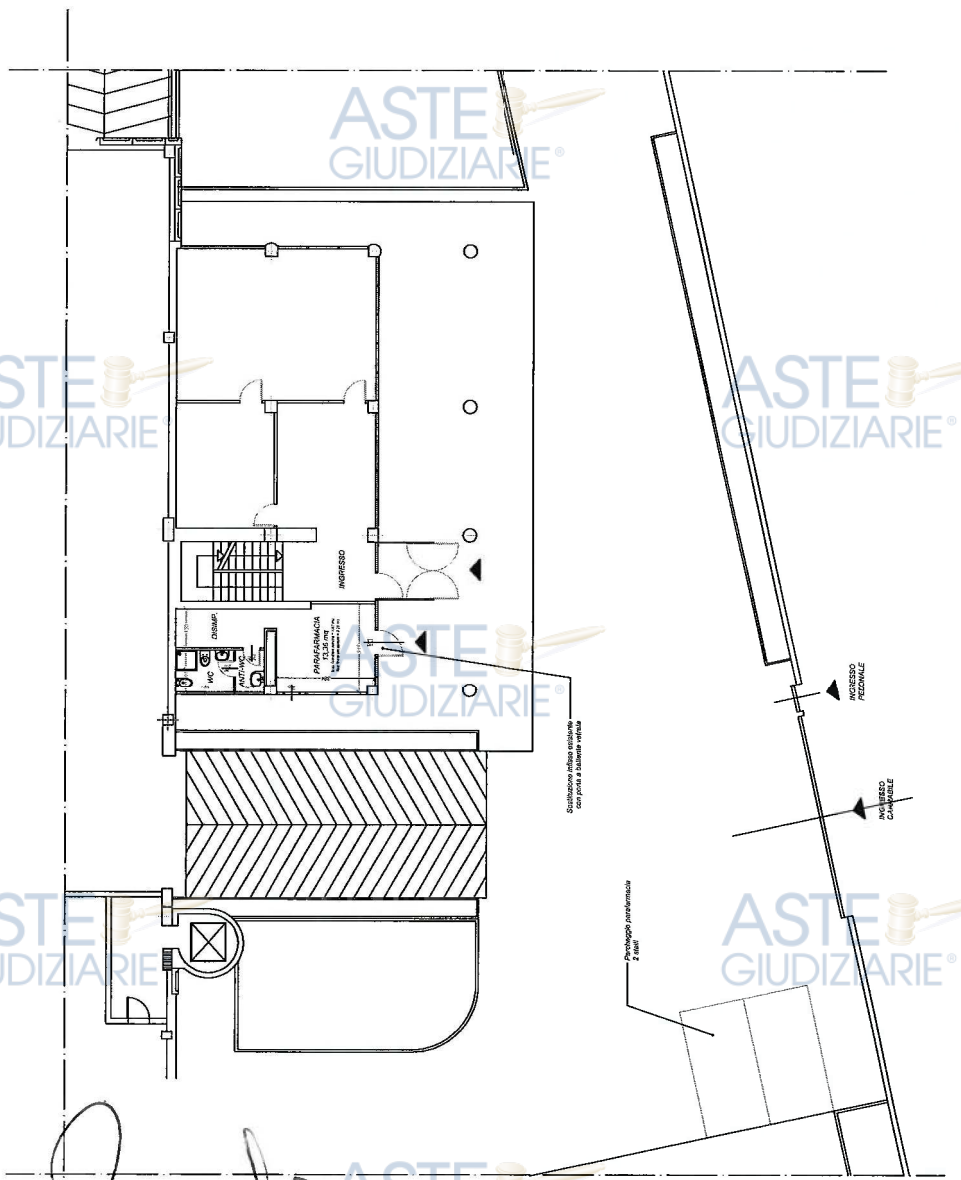


DIVISIONE CATASTALE

FOGLIO	MAP.	SUB.	DAY.
2	153	1	D7
2	153	5	D1
2	153	6	D1
2	153	7	BENE COMUNE
2	153	DA DEF.	C1
2	409		D7

AREA INTERVENTO
PIANTA PIANO PRIMO
 SCALA 1:500

		TORINO Comune di:		STATO PROGETTO	
Provincia di:	2	Origine:	SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER FRAZIONAMENTO E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE IN LOCALE COMMERCIALE		
Foglio:	1:100	Elab. da:	[Redacted]		
Data:	29/12/2022	Elaborato:	[Redacted]		



PIANTA PIANO PRIMO
 SCALA 1:100

SCIA - SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SPETT. Carmila Italia S.r.l.
Via Caldera, 21
20153 MILANO (MI)

FIDEJUSSIONE N.

PREMESSO CHE

- a) la parte locataria con sede in via-
..... C.F. e P.IVA ha stipulato con Voi contratto di locazione
dell'immobile sito in Nichelino (TO), Via Cesana n. 10, con durata di anni 8 (otto) a partire dal 22
marzo 2023;
- b) a garanzia del puntuale ed integrale rispetto di tutti gli obblighi contrattuali assunti dalla parte
locataria, così come meglio specificato nel contratto di locazione che si allega (in alternativa: nel
contratto di locazione in data 22/03/2023 sottoscritto dalla parte locataria con Voi) avete richiesto
una garanzia fidejussoria di € 120.000,00 (Euro centoventimila/00);
- c) la sottoscritta Banca acconsente alla esclusione
della preventiva escussione della parte locataria in caso di mancato, anche parziale, e/o
puntuale adempimento da parte della stessa degli obblighi, di cui al punto b) che precede, assunti nel
contratto suddetto;

TANTO PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) le premesse fanno parte integrante della presente;
- 2) la sottoscritta Banca si costituisce fidejussore
solidale della parte locataria a Vs. favore fino a massime € 120.000,00 (Euro
centoventimila/00) a garanzia del puntuale ed integrale rispetto di tutti gli obblighi contrattuali
assunti relativamente al contratto di locazione di cui alla premessa;
- 3) la presente fidejussione ha durata sino al 180° giorno successivo alla scadenza della locazione di cui
sopra. La Banca adeguerà annualmente la garanzia a Vostro favore in base a quanto previsto all'uopo
dal contratto di locazione e da Voi comunicatoci a mezzo lettera raccomandata AR;
- 4) la presente fidejussione viene rilasciata in modo irrevocabile ed incondizionato; pertanto la Banca
..... pagherà quanto dovuto a fronte di questa
garanzia, anche in caso di opposizione della parte locataria, dietro la Vs semplice
richiesta scritta attestante che la parte locataria non ha adempiuto i propri impegni, senza possibilità
di opporre preventiva contestazione e senza necessità di procedere preventivamente all'escussione
del debitore principale, volendo ed intendendo rimanere obbligata in solido con la parte locataria
..... sino all'adempimento degli obblighi sopracitati;
- 5) sono fatte salve le disposizioni dell'art. 1936 C.C. e segg. per quanto non espressamente stabilito;
- 6) in deroga all'art. 1939 C.C. la presente fidejussione manterrà tutti i suoi effetti anche se le
obbligazioni principali fossero dichiarate invalide;
- 7) la sottoscritta Banca dispensa inoltre la dall'onere di agire entro i termini previsti
dall'art. 1957 C.C., intendendo rimanere obbligata, in deroga a tale disposizione, anche se
..... abbia proposto la sua istanza contro il debitore principale o non le abbia proseguita;
- 8) per qualsiasi controversia eventualmente derivante dalla presente fidejussione sarà competente in via
esclusiva il Foro di Milano.

.....

Si approvano specificatamente, ai sensi degli artt. 1341-1342 C.C., i punti 1-4-7-8.




CONTRATTO DI NOLEGGIO DI MACCHINARIO CON OPZIONE ACQUISTO

IL PRESENTE CONTRATTO viene stipulato a Viareggio in data 01/02/2024,

tra

[REDACTED] con sede in [REDACTED] capitale sociale euro [REDACTED] interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] 19, numero [REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], residente in [REDACTED] di seguito il "Noleggiatore");

- da una parte -

e

[REDACTED] alla Via [REDACTED] sociale [REDACTED] interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese [REDACTED] numero R.E.A.: [REDACTED] in persona del Dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], residente in [REDACTED] del C.d.A. legale rappresentante p.t. (di seguito il "Noleggiante");

- dall'altra parte -

Il Noleggiatore e il Noleggiante sono di seguito congiuntamente indicati anche come le "Parti" e singolarmente ciascuna come la "Parte".

PREMESSE

A. Il Noleggiatore è utilizzatore, in virtù del contratto di leasing di cui al punto B che segue, del seguente bene mobile non registrato:

- Magazzino automatizzato ROWA VMAX 210, identificativo 0401 2022 P-006-058-E-001_rev1 4.1, con gruppo di presa e HD-Multi-Picing, BD Rowa EasyLoad Sistema di carico completamente automatico, Brogazione per commessa ordini Rowa, Mosaic, fornito da Becton Dickinson Rowa Italy s.r.l., con sede in (20161) Milano (MI), Via Enrico Cialdini n. 16 (di seguito, il "Macchinario");

Le caratteristiche tecniche del Macchinario sono allegate al presente contratto *sub Allegato A*.

B. Il Macchinario, è oggetto di leasing finanziario in virtù del contratto di leasing finanziario n. SI 239182 tra Credemleasing S.p.A., Gruppo Bancario "Credito Emiliano - CREDEM", con sede legale in (42122) Reggio Emilia (RE), C.F. 00924500358 e P.IVA 02823390352, in persona del legale rappresentante *pro tempore* (di seguito, "Credem"), e il Noleggiatore del 27/04/2022 avente ad oggetto il Macchinario, con durata di 60 mesi, canone iniziale anticipato pari ad euro 26.290,92, al netto IVA, n. 59 canoni periodici a frequenza mensile dall'importo di euro 4.099,50 ciascuno, al netto IVA, con prezzo di opzione finale di euro 2.623,09, al netto IVA, oltre euro 400,00, al netto IVA, a titolo di spese per chiusura pratica, e un tasso di leasing pari a 1,31% (corrispondente al tasso nominale 1,30%), indicizzato al seguente indice: tasso EURIBOR 3 mesi/360 (rilevato a cura delle istituzioni competenti e di norma pubblicato sul quotidiano economico "Il Sole

24 Ore" o, in caso di mancata pubblicazione, dal Sistema Reuters) moltiplicato per 365 fratto 360, arrotondato allo 0,25 superiore; l'indice base di riferimento è assunto nella misura del -0,55.1%, con scadenza al 28/02/2028 (di seguito, anche solo il "Leasing", Allegato B).

- C. Il Noleggiante è interessato a noleggiare il Macchinario nello stato di fatto in cui si trova e contestualmente ottenere il diritto di opzione all'acquisto dello stesso da esercitare nei tempi e modi di cui infra.
- D. Il Noleggiante si impegna a corrispondere al Noleggiatore per il noleggio del Macchinario e per l'intera durata contrattuale di cui infra, i seguenti importi:
- (i) la somma iniziale di euro 26.290,92, oltre IVA, a titolo di canone iniziale anticipato;
 - (ii) la somma di euro 4.099,50, oltre IVA, mensili, a titolo di canone mensile di noleggio, oltre agli interessi ai tassi sopra individuati al punto B delle premesse.
- E. Il canone, che viene pattuito nella medesima misura di cui ai canoni del Leasing, è dunque, al netto della somma iniziale di cui al punto D(i) delle Premesse, pari alla complessiva somma di € 49.194,00 annui, oltre interessi e iva, e più precisamente € 4.099,50 mensili, oltre interessi e iva.
- F. Il Macchinario dovrà essere smontato, trasportato e rimontato dai locali del Noleggiatore ai locali del Noleggiante. Tali operazioni avranno un costo di complessivi euro 35.949,00 come da Offerta n. QUO-63593 del 02/10/2023 di Becton Dickinson Rowa Italy s.r.l. (Allegato C), che saranno ripartiti tra Noleggiatore e Noleggiante rispettivamente nelle somme di euro 11.039,00 ed euro 24.910,00, da versarsi nelle modalità di cui al successivo art. 5 "Consegna e custodia".
- G. Il Noleggiatore intende altresì concedere al Noleggiante la facoltà di poter acquistare il Macchinario ai termini e condizioni di cui infra alla scadenza del Leasing da esercitarsi entro il termine essenziale per la parte Noleggiante del 28/04/2028, al prezzo complessivo di € 2.623,09 oltre ad iva di legge.
- H. Le Parti intendono stipulare un contratto di noleggio per il Macchinario con opzione di acquisto, ai termini e alle condizioni di seguito indicate (di seguito il "Contratto").

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli Allegati al presente Contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso e sono tutti integralmente vincolanti per le Parti avendone determinato la formazione della volontà contrattuale.

2. OGGETTO

a. Noleggio di Macchinario

Con il presente Contratto, il Noleggiatore concede in noleggio al Noleggiante, che accetta, il Macchinario, come meglio descritto alla premessa A, nello stato di fatto in cui esso attualmente si trova.

Il Noleggiatore riconosce e dà atto che la volontà contrattuale del Noleggiante di stipulare il presente Contratto si è fondata sull'esistenza dei seguenti presupposti essenziali (i "Presupposti"):

- I. che il Macchinario sia perfettamente funzionante e non presenti alcun tipo di vizio, anche occulto.

3. DURATA

a. Durata

- i. Il presente Contratto avrà durata di 46 mesi con decorrenza dal 1 Febbraio 2024 (la "Data di Sottoscrizione").
- ii. La consegna del Macchinario avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, di talché da tale momento il Noleggiante assume il possesso e la custodia dello stesso.

4. CANONE DI NOLEGGIO

a. Determinazione del Canone di Noleggio

Il canone di Noleggio per il Macchinario, al netto della somma iniziale di cui alla lettera D(i) delle Premesse, viene consensualmente concordato dalle Parti in Euro 49.194,00 annui (quarantanovemilacentonovantaquattro/00) (il "Canone di Noleggio"), oltre interessi ed IVA. Il Canone di Noleggio sarà dovuto dal Noleggiante al Noleggiatore a far tempo dalla Data di Sottoscrizione.

b. Pagamento del Canone di Noleggio

- i. Il Canone di Noleggio dovrà essere versato secondo le seguenti modalità:

- un primo versamento dell'importo pari a complessivi euro 30.390,42, oltre IVA (corrispondente alla somma data dall'importo iniziale di euro 26.290,92, oltre IVA, a titolo di canone iniziale anticipato e la somma di euro 4.099,50, oltre IVA, a titolo di canone mensile per il noleggio del Macchinario), e oltre interessi sui canoni mensili di noleggio del Macchinario come da Leasing, alla data del 1 Febbraio 2024;
- n. 45 rate mensili di uguale importo di € 4.099,50 (quattromilanovantove/50) ciascuna, oltre agli interessi da calcolarsi secondo le modalità indicate alla lettera B delle Premesse ed oltre IVA, che saranno esigibili e dovranno essere pagate entro il giorno 3 di ogni mese a partire dal mese di Marzo 2024.

- ii. Il pagamento del Canone di Noleggio dovrà essere effettuato dal Noleggiante mediante bonifico sul conto corrente indicato per iscritto dal Noleggiatore al Noleggiante.

- iii. Il mancato pagamento del Canone di Noleggio, con tale intendendosi anche solo una singola rata, nella misura e nei termini sopra convenuti, comporterà, senza alcuna necessità di messa in mora, l'obbligo per il Noleggiante di corrispondere al Noleggiatore gli interessi di mora sugli importi dovuti nella misura pari al tasso previsto dall'art. 5 del d.lgs. 231/2002 per il ritardato pagamento nelle transazioni commerciali oltre ad una penale pari ad euro 200 (duecento/00) al giorno per ogni giorno di ritardo.

5. **CONSEGNA E CUSTODIA.**

- i. Il Noleggiante è costituito custode del Macchinario a far tempo dalla Data di Sottoscrizione e dovrà mantenerlo in buono stato di manutenzione secondo le prescrizioni del Contratto e di legge, fatta salva la normale usura derivante dall'uso.
- ii. Il Noleggiatore ha consegnato il Macchinario, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, nel luogo indicato dal Noleggiante che, con la sottoscrizione del presente Contratto, ne dà quietanza.
- iii. Gli oneri relativi alla consegna del Macchinario sopra individuati alla lettera F delle Premesse saranno corrisposti come segue. Il costo dei complessivi euro 35.949,00 sarà sostenuto per euro 11.039,00 dal Noleggiatore e per euro 24.910,00 dal Noleggiante e versati a Becton Dickinson Rowa Italy s.r.l. dal Noleggiatore secondo le seguenti modalità:

- primo acconto di euro 7.189,80 (corrispondente al 20% del totale) già versati dal Noleggiatore alla data sottoscrizione dell'Offerta del 02/10/2023;
- secondo acconto di euro 17.974,50 (corrispondente al 50% del totale) saranno versati dal Noleggiatore nel termine di 6 settimane prima del montaggio. L'importo di euro 14.125,40 (quota di spettanza del Noleggiante) dovrà essere da quest'ultimo versato al Noleggiatore con almeno 7 giorni di anticipo rispetto alla scadenza prevista per il pagamento del secondo acconto;
- saldo di euro 10.784,70 (corrispondente al 50% del totale) saranno versati dal Noleggiatore a collaudo firmato sebbene di intera spettanza del Noleggiante, che pertanto provvederà a versare tale importo al Noleggiatore con almeno 7 giorni di anticipo rispetto alla scadenza prevista per il pagamento del saldo.

Resta inteso che Becton Dickinson Rowa Italy s.r.l. fatturerà l'intero costo delle operazioni al Noleggiatore e che quest'ultimo emetterà fattura di rivalsa al Noleggiante al momento del pagamento degli importi dovuti come sopra individuati.

6. **MANUTENZIONE**

Manutenzione ordinaria e straordinaria del Macchinario.

- i. In relazione al Macchinario, il Noleggiante assume a proprio esclusivo carico per tutta la durata del Contratto, sopportandone integralmente spese ed oneri, gli interventi di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria inerenti al Macchinario.
- ii. Al tal fine, il Noleggiante dichiara di volersi avvalere dell'assistenza fornita da Becton Dickinson Rowa Italy s.r.l. come da Allegato A, al costo di euro 1.100,00 mensili da versare al Noleggiatore contestualmente al pagamento del Canone di Noleggio secondo le medesime modalità previste dall'art. 4.b.

7. **RICONSEGNA**

- i. Entro trenta giorni lavorativi successivi alla cessazione del Contratto, per qualsiasi ragione o causa, il Noleggiante s'impegna a riconsegnare il Macchinario al Noleggiatore.
- ii. Resta inteso che il Noleggiatore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento per le eventuali migliorie che il Noleggiante abbia eventualmente apportato al Macchinario.

8. OBBLIGHI DEL NOLEGGIANTE

Assicurazione

Il Noleggiante si impegna a rimborsare al Noleggiatore il costo dell'assicurazione inerente all'utilizzo del Macchinario con primaria compagnia assicurativa che il Noleggiatore si impegna a mantenere valida per tutta la validità del presente contratto. Tale importo dovrà essere corrisposto contestualmente al pagamento del Canone di Noleggio secondo le medesime modalità previste dall'art. 4.b.

9. CESSIONE DEL CONTRATTO

Non è consentita alle Parti la cessione del Contratto salva preventiva autorizzazione scritta dell'altra Parte.

10. OPZIONE DI ACQUISTO

10.1. Con la sottoscrizione del presente atto il Noleggiatore concede al Noleggiante la facoltà, in esclusiva, di acquistare il Macchinario (l'"Opzione") alle condizioni contrattuali.

10.2. Il Noleggiante avrà diritto di esercitare l'Opzione di acquisto fino al termine essenziale del 28/04/2028.

10.3 Il diritto di opzione dovrà essere esercitato mediante comunicazione da inviare al Noleggiatore con PEC o raccomandata a.r. da pervenire entro il termine essenziale di cui sopra.

10.4. L'opzione potrà essere esercitata per l'acquisto del Macchinario per la complessiva somma di € 2.623,09 (duemila seicento ventitré/00) oltre ad iva di legge, corrispondente alla rata finale di riscatto del Macchinario prevista da contratto di Leasing, a condizione che il Noleggiante abbia regolarmente provveduto al pagamento delle precedenti rate e quindi per la complessiva somma, compresa la rata finale.

10.5. Le parti convengono che l'opzione viene concessa a titolo oneroso - essendo tale importo incluso nelle Rate - ed in via esclusiva.

10.6. Nel caso in cui il Noleggiante eserciti il diritto di acquistare il Macchinario, entro 28/04/2028 le Parti dovranno procedere alla stipula del contratto di compravendita dello stesso.

10.7. Nel caso in cui il Noleggiante non intenda procedere ad esercitare il diritto di Opzione e quindi rinunci alla acquisizione del Macchinario, il negozio di Opzione perderà efficacia tra le Parti come se mai fosse stato stipulato, senza che null'altro possa essere richiesto vicendevolmente a qualsiasi titolo o ragione.

11. SPESE E REGISTRAZIONE

Il presente Contratto sarà eventualmente registrato dalla Parte che ne abbia interesse con oneri a proprio carico.

a. Modifiche per iscritto

Qualsiasi modifica al presente Contratto non avrà effetto se non effettuata in forma scritta con sottoscrizione di entrambe le Parti.

b. Tolleranza

L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti posti in essere dall'altra Parte in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini, le condizioni e le obbligazioni qui disciplinate.

c. Separabilità delle disposizioni

La nullità totale o parziale di una o più delle clausole del presente Contratto non comporta la nullità delle restanti clausole del Contratto, salvo che si tratti di clausole aventi natura essenziale. Resta convenuto che in caso di nullità di una o più clausole le Parti si impegnano a concordare nuove clausole che verranno interpretate in buona fede e realizzeranno lo scopo, anche economico, perseguito originariamente dalle clausole invalide.

d. Comunicazioni

Salvo quanto diversamente previsto nel presente Contratto, qualsiasi notifica o comunicazione richiesta o consentita ai sensi del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, in lingua italiana, per lettera raccomandata a.r. o PEC e si intenderà eseguita al momento in cui essa giunga a destinazione, purché sia indirizzata come segue:

- (i) se indirizzate al Noleggiante, al seguente indirizzo:

[REDACTED]

PEC [REDACTED]

All'attenzione di [REDACTED]

- (ii) se indirizzate al Noleggiatore, al seguente indirizzo:

[REDACTED]

PEC [REDACTED]

All'attenzione di [REDACTED]

o al diverso indirizzo che ciascuna parte eventualmente indicherà all'altra per iscritto, come quivi indicato.

e. Interpretazione

Salvo ove diversamente indicato in modo esplicito o richiesto dal contesto:

- (i) tutti i termini con l'iniziale maiuscola definiti nel testo del presente Contratto avranno il significato agli stessi attribuito in tutto il Contratto;

(ii) i termini definiti al singolare avranno il corrispondente significato quando utilizzati al plurale e viceversa.

f. Allegati

Oltre alle Premesse, costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto il seguente Allegato:

Allegato A – Caratteristiche tecniche del Macchinario;

Allegato B – Contratto Leasing del Macchinario;

Allegato C – Offerta n. QUO-63593 del 02/10/2023 di Becton Dickinson Rôwa Italy s.r.l.

g. Legge applicabile

Il presente Contratto nonché i diritti e gli obblighi delle Parti ai sensi dello stesso saranno retti ed interpretati ai sensi delle leggi della Repubblica Italiana.

Qualsiasi controversia tra le Parti in relazione al presente Contratto sarà devoluta all'esclusiva competenza del Foro di Roma.

h. Libera negoziazione del contratto

Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che il presente Contratto ed i suoi Allegati, sono stati liberamente e direttamente negoziati dalle Parti stesse ed i singoli articoli sono stati attentamente esaminati, comprese le clausole che prevedono deroghe ai diritti delle due Parti.

Non si rende, pertanto, applicabile il disposto di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

Data: 08/09/2023

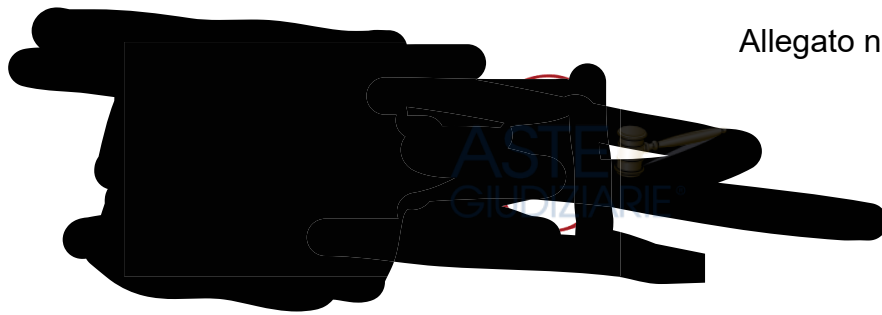
Data: 08/09/2023

[Redacted signatures]

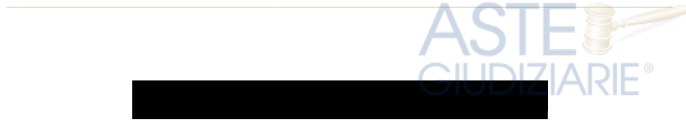


elenco migliore sull'immobile di proprietà di terzi - Tipologia lavori eseguiti
Manut. Ordinaria e straordinaria
ILLUMINAZIONE (Fabbrica e uffici)
DEMOLIZIONE E RIPRISTINO PAVIMENTAZIONE
Asfaltatura e ripristino piazzali esterni
Rifiniture finali
POSA RESINA PIANO 0
LAVORI EDILI CONTROSOFFITTI E TINTEGGIATURA
RISTRUTTURAZIONE PARAFARMACIA
realizzazione accesso carrabile
IMPIANTO RETE DATI E PRESE UFFICI
TAGLIO SOLAIO PER ATTRAVERSAMENTO LINEA DISTRIBUZIONE RULLIERA
OPERE SOSTITUZIONE COPERTURA
MANUTENZIONE INFISSI E PORTONI
REALIZZAZIONE PAVIMENTI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI PER ADEGUAMENTO FUNZIONALE
OPERE ELETTRICHE AGGIUNTIVE
Impianto elettrico
OPERE EXTRA EDILI ZONA SCORTE E UFFICI
RESTAURO LUCERNARI TETTO
TINTEGGIATURA E PULIZIA PAVIMENTI
adeguamento funzionale parafarmacia
Pannelli LED
TINTEGGIATURE EXTRA
SERVIZI PRIMO PIANO E BOILER
IMPIANTO ALIMENTAZIONE LUCERNAI
IMPIANTI CANCELLI AUTOMATICI
Lavori manut. x adeguamento funzionale
ALIMENTAZIONE PIANO TERRA
lavori manut. Straordinaria Parafarmacia
Videocitofono
LAVAGGI E SPURGHII SCARICHI
CANCELLO AUTOMATICO
Prese e multiprese uffici
MESSA IN FUNZIONE CANCELLO AUTOMATICO
PORTA PER SALA RIUNIONI
Macchine esterne impianto condizionamento
Macchine interne impianto condizionamento
Collegamenti impianto condizionamento
CONDIZIONAMENTO MONO INGRESSO
Opere elettriche aggiuntive - Installazione sistemi di alimentazione per impianti automatizzati
PROGETT. PROCESSI MAGAZZINO - Direzioni lavori, progettazione impianto e logistiche software
QUADRI ELETTRICI ARRIVO MERCI - fornitura e posa in opera quadri elettrici
Impianto rete dati al servizio della linea
Rifasatore

DORSALI ALIMENTAZIONE realizzazione dorsali piano 0
Realizzazione linee elettriche Generatore
canala per rulliera
QUADRI ELETTRICI - installazione quadro elettrico per automazione piano interrato
ALIMENTAZIONE RULLIERA
DORSALI ALIMENTAZIONE realizzazione dorsali piano interrato
Impianto aria compressa
Infrastruttura informatica
EXTRA PRESE DI RETE E ACCESS POINT
Canale portacavi
MODIFICHE QUADRI ELETTRICI - Cablaggio e connessione dispositivi di comunicazione tra componenti
IMPIANTO ELETTRICO COMPRESSORI
Linea dati per automatizzazione
LAVORI EDILI CARTONGESSO REI
cabina elettrica con trasformatore
Evacuatori fumo
REALIZZAZIONE IMPIANTO RIVELAZIONE FUMI
progetto antinc.+adeg. Funzionale
FORNITURA E POSA PAVIMENTO IN LINOLEUM
Lavori per messa in sicurezza
ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA
Impianto di terra
Imp.Ventilazione meccanica
CARTONGESSO REI 90- PORTE TAGLIAFUOCO
Posa cuscini antifuoco
LINEA VITA
Impianto antintrusione
ATTUATORI PER LUCERNAI
POSA PAVIMENTO SPC
IMPIANTO VENTILAZIONE CABINA
EMERGENZE UFFICI
POMPE SOMMERSE SOSTITUZIONE
Lavori impianto rivelazione fumo



SOCIETÀ DI INGEGNERIA



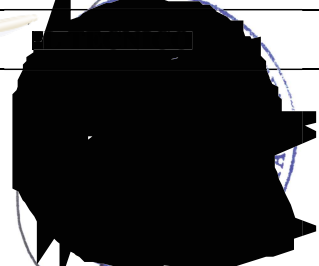
RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA ESTIMATIVA

Valutazione del Valore di Mercato di un Compendio Immobiliare a Destinazione Mista

UBICAZIONE: Via Cesana n° 8-10, Comune di Nichelino (TO)

DATA DI RIFERIMENTO: 26 Febbraio 2026



ASTE GIUDIZIARIE DATA:		ASTE GIUDIZIARIE 
26/02/2026		

FILE: stima NICHELINO.doc



1. PREMESSA

In adempimento dell'incarico confermato dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED], si procede qui di seguito alla formulazione di un giudizio sintetico di stima del più probabile valore di mercato a) delle migliorie apportate al compendio immobiliare sito in Via Cesana ai civici 8, 10 A e 10 B nel Comune di Nichelino (TO) e b) dei beni mobili (cespiti) di pertinenza dell'azienda, nell'ipotesi di continuità d'uso.

L'immobile oggetto delle presenti valutazioni è di proprietà di [REDACTED] e concessa in locazione a [REDACTED] ove svolge un'attività di e-commerce di prodotti di parafarmaceutici.

2. VALIDITÀ DELLA RELAZIONE TECNICA

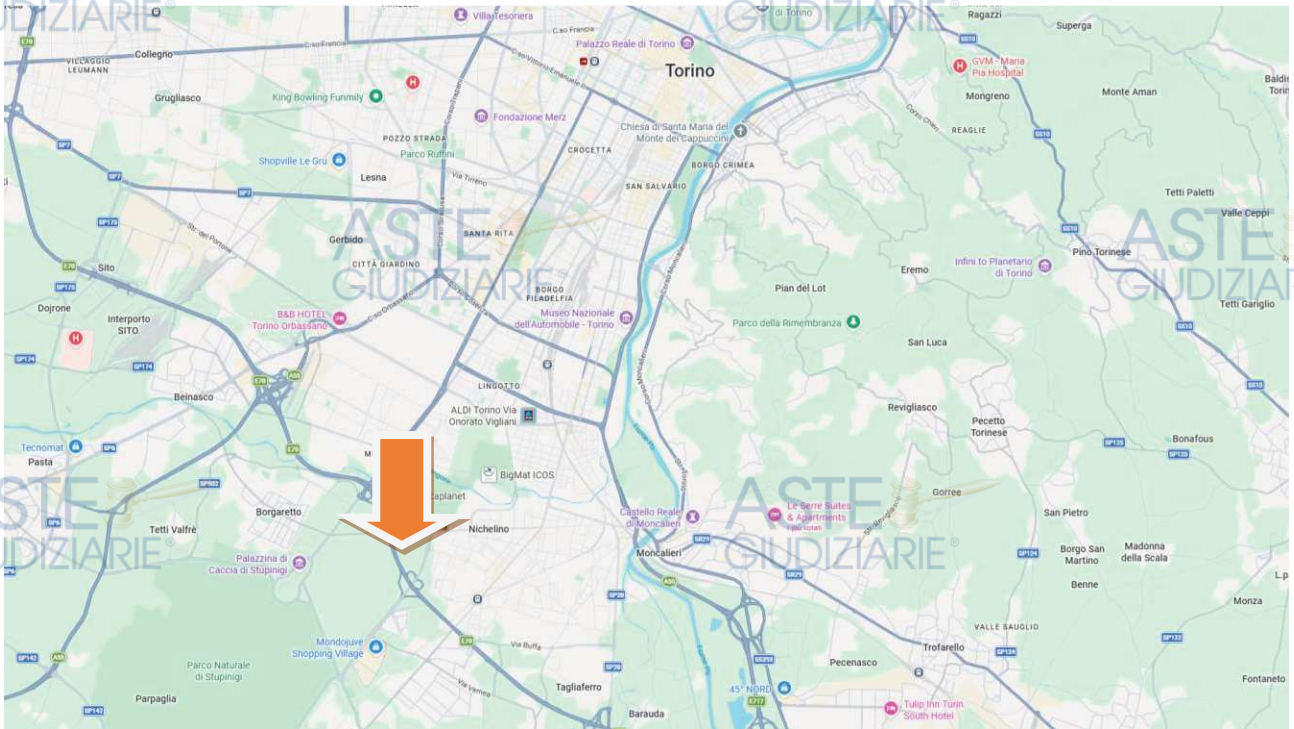
I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superficie dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti dalla documentazione fornita dal richiedente e non sono stati, pertanto, eseguiti rilievi metrici, verifiche catastali, accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché indagini attestanti la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare stessa. I dati relativi ai cespiti sono stati anch'essi forniti dal committente e verificati a capione sul posto.

3. DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI STIMA

3.1. Inquadramento territoriale

L'immobile è ubicato in via Cesana a Nichelino (TO), in una zona a prevalente destinazione produttiva a carattere industriale, artigianale, commerciale situata in prossimità dell'uscita STUPINIGI dell'autostrada A55 – Tangenziale di Torino che immette direttamente su Corso Unione Sovietica e quindi verso il centro del capoluogo.

Il contesto è caratterizzato da un'ampia area a vocazione commerciale ove è ubicato tra l'altro, il Centro Commerciale I viali Shopping Park di Carrefour.



Ubicazione sito su stradario



Vista aerea

FILE: stima NICHELINO.doc

3.2. Consistenza

Il compendio immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto fondiario di complessivi **12.500 mq** ed è così composto:

Capannone industriale e relativi servizi (Cat. D/7) su più livelli: Superficie di c.a. **12.000,00 mq.**

Locali Commerciali (Cat. C/1): N. 2 unità per **80,00 mq** (30 mq e 50 mq).

Altre superfici coperte (parcheggi): 1370 mq

Pertinenze Tecniche: N. 2 cabine elettriche ENEL+TRASFORMAZIONE

Superficie Coperta Totale: Circa 6.550,00 mq.

3.3. Dati catastali

Il compendio immobiliare è censito presso il N.C.E.U. del Comune di Nichelino (TO) al **foglio 2 Mapp. 153:**

- sub. 5: Cabina elettrica ad uso privato (piano T)
- Sub. 6: Cabina elettrica ad uso pubblico (piano T)
- Sub.7: BCNC cortile comune a tutti i sub (piano T)
- Sub.8: Deposito cat. D/7 (piano S1-T-1-2)
- Sub.9: Locale commerciale Cat. C/1 (piano T)
- Sub.10: Locale commerciale Cat. C/1 (piano T)

e al **foglio 12 Mapp. 409:** Deposito cat. D/7 (piano S1-T)

3.4. Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico l'immobile BP2 "*Aree a preminente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificate come ambiti di riordino, trasformazione urbanistica e completamento*" (art.54 NTA), all'interno del Distretto di urbanizzazione industriale DI1, classificato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Nichelino.

Lo stato legittimo del fabbricato allo stato attuale risulta sostanzialmente CONFORME ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n° 466/1972
- Licenza edilizia n° 316 del 1973 variante
- Agibilità del 18/02/1976
- Concessione edilizia n°06-u/2002
- PdC n° 15-u/20003 variante
- PdC n° 29-u/2003 variante

- Agibilità del 17/03/2004
- DIA n°109 del 17/05/2004 variante
- Condonò edilizio n° 03/s/2004
- Cila in sanatoria del marzo 2017
- - SCIA IN SANATORIA prot. 9940 del 08/03/2023 per DIFFORMITA' PREGRESSE (riduzione superficie utile)
- - CIL prot. 13589 del 03/04/2023 (prime opere di pulizia iniziale residui vecchie attività)
- - SCIA PROT. 20610 DEL 19/05/2023 PER FRAZIONAMENTO E PARZIALE CAMBIO D'USO (negozi)
- - CILA PROT. 24830 del 19/06/2023 "ADEGUAMENTO FUNZIONALE PER E-COMMERCE"
- - SCIA PROT. 31644 DEL 31/07/2023 PER NUOVO ACCESSO CARRABILE
- - SCIA PROT. 34935 DEL 31/08/2023 PER FORO SUL SOLAIO ED INSTALLAZIONE EFC ALLE FINESTRE

3.5. Descrizione generale dell'unità immobiliare

L'edificio è di forma irregolare con tetto piano e voltine per i lucernari. Presenta due corpi edilizi, collegati internamente e adibiti entrambi a magazzino con locali accessori. Il lotto è delimitato da via Cesana sui tre lati Est-Sud-Ovest, mentre sul lato Nord è confinante con altra proprietà.

L'edificio presenta principalmente due piani fuori terra, e uno seminterrato. Nella parte adibita ad uffici è presente un terzo piano.

L'accesso all'edificio avviene attraverso la resede comune con accesso su via Cesana da due cancelli carrabili ed un pedonale. L'accesso principale all'edificio è posto sul lato Ovest sul loggiato da cui è possibile raggiungere gli uffici, i servizi e i locali di rappresentanza ai vari livelli, collegati con scala a più rampe. Sul lato Nord troviamo il blocco dei servizi dedicati al personale, con accesso pedonale autonomo su resede comune e costituito da tre livelli su cui insistono gli spogliatoi, i servizi, e i locali comuni di refezione.

I locali principali destinati a magazzino sono posti al piano terra e al piano primo e sono raggiungibili con ingressi carrabili per lo scarico e il carico merci sul lato est, sud e ovest.

Al piano seminterrato troviamo un locale destinato a deposito raggiungibile con rampe carrabili poste sul lato sud.

Sempre sul lato Ovest dell'edificio, in prossimità dell'accesso principale all'immobile industriale sono ubicati i due negozi adibiti a parafarmaci.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impiantistica moderna e completa, **completamente ristrutturata nel 2023** ed in particolare:



- Tutti gli ambienti interni anche produttivi, ad eccezione del magazzino non presidiato al piano seminterrato, sono dotati di impianto di climatizzazione estate/inverno (realizzazione 2023);
- L'impianto di alimentazione elettrica è caratterizzato da un'ampia diffusione di canalette portacavi che seguono tutto il perimetro delle aree produttive dalle quali si dipartono blondi-sbarre dotate di lampade led per l'illuminazione capillare degli ambienti (revamping 2023);
- È presente un impianto di rilevazione incendi (realizzazione 2023);
- È presente un impianto idrico antincendio collegato all'anello condominiale (revamping 2023);
- È presente un impianto per la fornitura di aria compressa realizzazione 2023);
- È presente una cabina di trasformazione da 1000 kva ed un gruppo elettrogeno per l'alimentazione d'emergenza (revamping 2023);
- I servizi igienici sono collegati all'acquedotto comunale cos' come il sistema fognario è collegato alla pubblica fognatura.

Nel novembre 2023 è stata depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Torino la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per l'attività 70.2.C (depositi di materiali combustibili con superficie lorda superiore a 3.000 e quantitativi superiori a 5.000 kg) e 49/1/A (Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva superiore a 700 kW) a seguito ai progetti approvati dal Comando VVF.

3.6. Cespiti

Sulla base dell'incarico ricevuto, tenuto conto dell'urgenza di pervenire ai valori di stima dei cespiti nei tempi più brevi possibili, il sottoscritto ha compiuto un sopralluogo in data 20/02/2026 al fine di inventariare i beni ivi ubicati.

Lo scrivente ha acquisito il tabulato dei cespiti di [REDACTED] ed ha provveduto, in un primo tempo, a scorporare dal tabulato generale tutto ciò che non è riconducibile ai cosiddetti "beni mobili" quali: l'impiantistica legata all'immobile, interventi edili e tutto quanto ascrivibile ai beni immateriali (progetti, studi, ricerche, ecc.); ottenendo così un tabulato relativo ai soli beni mobili da stimare.

Si riporta in allegato la tabella contenente la lista dei cespiti con indicazione del "Valore" cioè il costo di acquisizione pari all'imponibile delle fatture di acquisto.

4. PERIMETRO DI STIMA

4.1. Beni immobili

- Maggior valore dell'immobile per ricerca e sviluppo del progetto, studio del layout ed adeguamento funzionale dell'immobile grezzo alle esigenze dell'attività ivi svolta comprensivo del revamping

degli impianti esistenti (es. elettrico e cabina di trasformazione) ed installazione nuovi impianto (es. climatizzazione uffici e magazzino);

4.2. Beni mobili

- Impianti e Macchinari (Impianto di automazione e impianti IT)
- Attrezzature da magazzini (scaffalature)
- Attrezzature varie (UPS, gruppo elettrogeno, estintori)
- Mobili e arredo ufficio

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

5.1. Beni immobili (migliorie)

La valutazione dell'immobile, finalizzata alla determinazione del valore di mercato, è stata effettuata esclusivamente utilizzando il metodo sintetico-comparativo, in quanto ritenuto il più aderente alla realtà.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare di cui all'oggetto si è tenuto conto di:

- Delle caratteristiche estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione in relazione la connessione alle principali vie di comunicazione;
- Delle caratteristiche intrinseche dell'immobile quali finiture edilizie, tipologia di fabbricato, dimensioni e razionalità distributiva degli ambienti;
- Dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- Dei prezzi di vendita di unità immobiliari rilevabili sul mercato immobiliare per costruzioni con caratteristiche simili e di finitura.

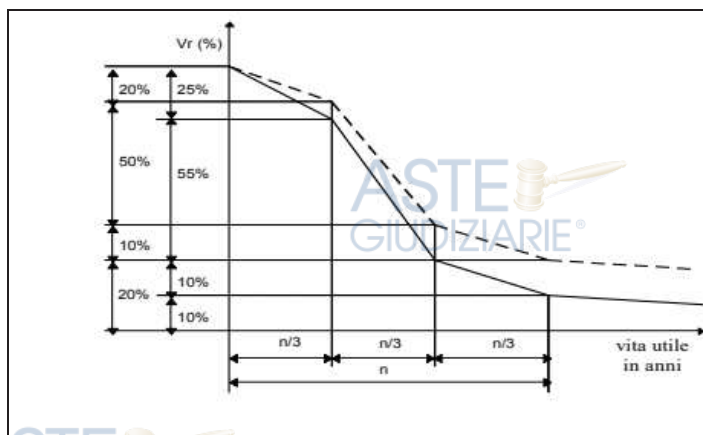
Pertanto, stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale tramite approfondite indagini e la consultazione di OMI – Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Il più probabile valore di mercato delle migliorie apportate da [REDACTED] per l'ingegnerizzazione del processo produttivo ed il conseguente adeguamento funzionale dell'immobile nonché del revamping degli impianti precedentemente esistenti si ritiene essere pari alla differenza del valore di mercato allo stato attuale e quello "al grezzo" cioè in assenza di migliorie e dotato di sola impiantistica come presente al momento della presa in possesso dell'immobile dal proprietario [REDACTED].

5.2. Beni mobili (cespiti)

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il quesito è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle

cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:



1° fase: buon mantenimento della efficienza produttiva, durata circa 1/3 della vita utile; deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale.

2° fase: il bene perde più o meno rapidamente valore, durata circa 1/3 della vita utile; valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale.

3° fase: fino alla fine della vita utile aziendale; il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.

4° fase: oltre la vita utile aziendale, il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

La formula di calcolo proposta dalla letteratura ed adottata nella presente stima è la seguente: $V_m = C_s \times C_o \times C_d \times C_f$

In cui:

V_m Valore di mercato più probabile

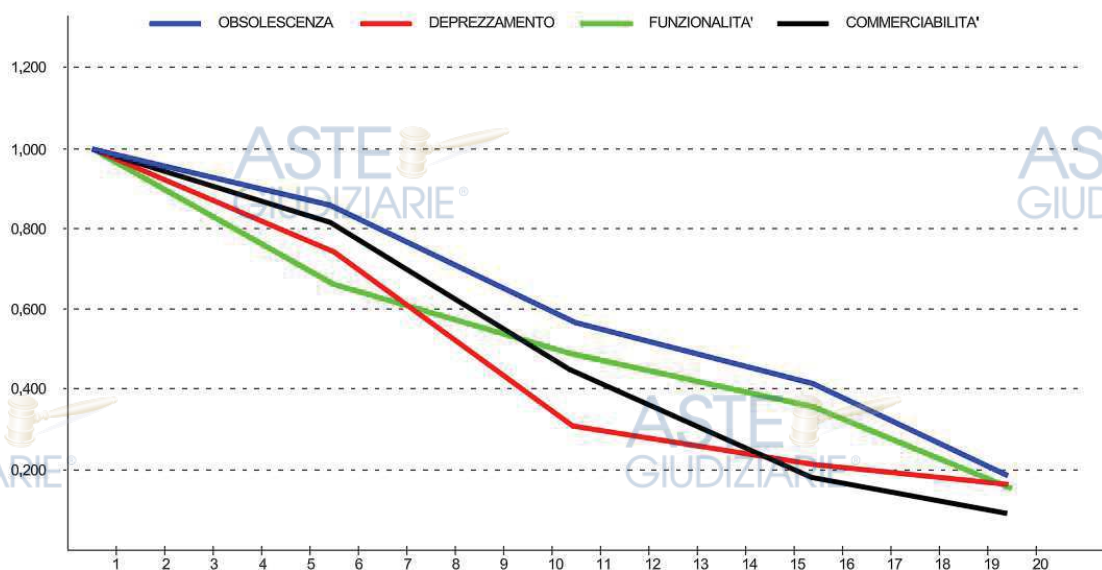
C_s Costo storico

C_o Coeff obsolescenza

C_d Coefficiente deprezzamento

C_f Coefficiente funzionalità

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, considerato che vi sono sostanzialmente quattro macro-raggruppamenti di cespiti (Impianti e macchinari - attrezzature da magazzini - Attrezzature varie - Mobili e arredo ufficio), è stata scelta dallo scrivente variabile tra i 15 ed i 20 anni a seconda delle categorie di beni stimati e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano le curve sotto riportate:



6. CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI FATTO

6.1. Immobili

Nel complesso l'unità immobiliare presenta ottime condizioni d'utilizzo per la sua ubicazione in una zona nell'immediata periferia di Torino e facilmente raggiungibile in quanto ben collocata alle principali direttrici provinciali e regionali.

In relazione alle sue caratteristiche intrinseche, l'immobile ha ottime potenzialità di utilizzo con favorevoli possibilità di gestione degli spazi e presenta un ottimo stato di conservazione, efficienza e finiture di pregio in quanto è stato recentemente adeguato agli **standard necessari per la buona conservazione dei medicinali** con impiantistica elettrica a diffusione capillare sia per illuminazione che per forza motrice e climatizzazione di tutti gli ambienti.

6.2. Cespiti

Il tabulato cespiti fornito contiene anche, come già detto, beni non pertinenti con la presente stima in quanto relativi, ad esempio, alla parte immobiliare o a ricerca e sviluppo o allo studio dei lay out, ecc. che sono voci da considerare fra i beni immobili e pertanto sono esclusi dal perimetro di stima dei cespiti.

Tutte le attrezzature, macchinari, arredi ecc che costituiscono i cespiti dell'unità locale di [REDACTED] sono **praticamente nuovi e utilizzati per una sola annualità**.

7. STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI BENI IMMOBILI

7.1. Riferimenti Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

La determinazione dei valori unitari è stata effettuata consultando le quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate per il semestre in corso, relative alla zona omogenea B1.

Di seguito si riportano i valori di riferimento per le destinazioni d'uso del compendio:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	420	L	2,4	3,6	L
Negozi	Normale	530	1050	L	6,2	12,4	L

7.2. Coefficiente di vetustà

In riferimento alla tipologia Magazzini, assimilabile all'immobile oggetto di valutazione, partendo dal valore massimo di **Vmax = 420 €/mq** (condizioni attuali) si ritiene di poter calcolare il valore unitario più probabile utilizzando un coefficiente di deprezzamento dell'immobile nelle condizioni antecedenti alla

FILE: stima NICHELINO.doc

ristrutturazione del 2004 calcolato con la seguente formula classica dell'estimo immobiliare usata dall'unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno N

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta pari a $Vu = 50$ anni = $100 \times N / Vu$

Pertanto:

Valore unitario più probabile da attribuire all'immobile

$$V = V_{max} [1 - (D/100)]$$

Nel caso di stima allo stato attuale:

N = 20 (immobile costruito nel 2004)

A = 40

D = 0,29

V = 252 €/mq (prossimo ai valori minimi tabelle OMI)

7.1 Superficie convenzionale

Sulla base di quanto sopra descritto, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle dimensioni e della distribuzione plani-volumetrica rilevata dai grafici forniti dalla proprietà, delle caratteristiche di finitura, delle condizioni di conservazione e manutenzione, dello stato dell'impiantistica presente, del grado di appetibilità della tipologia di immobile, si adottano i relativi coefficienti di utilizzo, merito e ragguaglio e pertanto si valuta la consistenza analitica convenzionale come segue:

Allo stato attuale:

	Superficie lorda	Coefficiente di utilizzo	Coefficiente di merito	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale
CAPANNONE INDUSTRIALE	mq				mq
MAGAZZINO (D/7)	12'028				
di cui					
Magazzino piano seminterrato non presidiato	2960	1	0.5		1'480
Magazzino piano seminterrato presidiato	1290	1	1,2		1'548
Magazzino piano terra	6005	1	1,2		7'206
Accesso e Servizi piano terra	418	1	1		418
Servizi piano primo	570	1	1		570

Uffici piano terra	546	1	1		546
Uffici piano primo	239	1	1,5		358
PARCHEGGI COPERTI	1370			0,5	685
RESEDE	6'000			0,1	600
			TOTALE		13'411
NEGOZI					
Parafarmacia 1	30	1	1		30
Parafarmacia 2	50	1	1		50
			TOTALE		80

Allo stato antecedente alla ristrutturazione del 2023

	Superficie lorda	Coefficiente di utilizzo	Coefficiente di merito	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale mq
CAPANNONE INDUSTRIALE	mq				mq
MAGAZZINO (D/7)	12'028				
di cui					
Magazzino piano seminterrato non presidiato	2960	1	0.5		1'480
Magazzino piano seminterrato presidiato	1290	1	1		1'290
Magazzino piano terra	6005	1	1		6'005
Accesso e Servizi piano terra	498	1	1		418
Servizi piano primo	570	1	1		570
Uffici piano terra	546	1	1		546
Uffici piano primo	239	1	1,5		358
PARCHEGGI COPERTI	1370			0,5	685
RESEDE	6'000			0,1	600
			TOTALE		12'032

8. VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE MIGLIORIE

8.1. Stato attuale

La stima adotta il Metodo Sintetico-Comparativo, integrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Semestre corrente, Zona B1.

Si adotta il valore di mercato del magazzino prossimo ai valori massimi OMI nel range compreso tra i 390 e i 420€/mq e dei negozi pari al avalore massimo OMI:

Componente	Superficie convenzionale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Parziale Minimo (€)	Valore Parziale massimo (€)
Magazzini D/7	13'411	390 - 420	5'230'290,00	5'632'620
Negozi C/1	80	1'050	84'000,00	84'000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO			5'314'290,00	5'716'620

8.2. Stato antecedente alla ristrutturazione 2023

La stima adotta il Metodo Sintetico-Comparativo, integrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Semestre corrente, Zona B1 che con l'applicazione del coefficiente di vetustà viene identificato prossimo ai valori minimi OMI:

Componente	Superficie convenzionale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Parziale Minimo (€)	Valore Parziale massimo (€)
Magazzini D/7	12'032	280 - 285	3'368'960,00	3'429'120,00
TOTALE VALORE DI MERCATO			3'368'960,00	3'429'120,00

8.3. Stima delle migliorie apportate

Componente	Valore Minimo (€)	Valore Massimo (€)
Stato attuale	5'314'290,00	5'716'620,00
Stato antecedente	3'368'960,00	3'429'120,00
TOTALE VALORE MIGLIORIE	1'885'170,00	2'347'660,00
	Approssimato a 1'900'000,00	Approssimato a 2'350'000,00

Si ritiene di poter stimare il valore delle migliorie apportate da [redacted] all'immobile per l'adeguamento funzionale dello stesso alle esigenze di produzione pari alla differenza dei valori precedentemente indicati e pertanto pari ad al valore compreso tra i € 1'900'000 e € 2'350'000. Tali valori sono da ritenere comunque di massima e valevoli con le condizioni attuali del compendio immobiliare, con gli utilizzi e con le destinazioni in corso alla data odierna.

9. STIMA DEI BENI MOBILI (CESPITI)

Tutti i beni sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e singolarmente riportato nei tabulati allegati che sono da considerare parte integrante e sostanziale della presente relazione.

	Costo storico €	Stima €
Impianti e macchinario	2'080'000,00	1'638'614,02
Attrezzature da magazzino	55'779,40	43'942,74
Attrezzature varie	73'688,00	58'026,14
Mobili e arredo ufficio	246'252,80	147'515,25
TOTALE	2'455'720,16	1'888'098,15

Si ritiene di poter stimare il valore dei cespiti inerenti allo stabilimento di Nichelino in € 1'888'098,15 approssimato ad **€ 1'900'000,00**.

10. CONCLUSIONI

Sulla base dei calcoli analitici sopra esposti, che tengono conto delle quotazioni OMI corrette in base alla vetustà dell'immobile nonché dei coefficienti di utilizzo, merito e ragguglio per quanto riguarda le migliorie apportate all'immobile e delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile dei cespiti, si stimano

Valore miglorie: tra i € 1'900'000 e € 2'350'000.

Valore cespiti: € 1'900'00,00

Totale stimato: minimo € 3'800'000 (diconsi Euro: tremilionisettecentomila/00)

massimo € 4'250'000. (diconsi Euro: quattromilioniduecentocenquantamila/00)

ASTE GIUDIZIARIE® 26/02/2026

FILE: stima NICHELINO.doc

tipologia	dati Ing. Ceravolo	dati lordi contabili	ammotamenti 2023	ammortamenti 2024	ammortamento 2025	fondo ammortamento al 31.12.2025.	Valore contabile netto al 31.12.2025
Arredamento	149.169,40	149.169,40	-16.781,57	-22.375,41	-22.375,41	-61.532,39	87.637,01
Box docce e spogliatoi	51.629,60	51.629,60	-1.936,11	-7.744,44	-7.744,44	-17.424,99	34.204,61
Arredamento	45.453,76	45.453,80	-1.716,70	-6.866,75	-6.866,75	-15.450,21	30.003,60
Arredi	246.252,76	246.252,76	-20.434,38	-36.986,60	-36.986,60	-94.407,59	151.845,18
MACCHINARIO	1.800.000,00	1.900.000,00	-59.375,00	-237.500,00	-237.500,00	-534.375,00	1.365.625,00
parte IT relativa a server	138.000,00	0,00	-	-	-	0,00	-
INSTALLAZIONE ROWA	130.000,00	130.000,00	-2.238,89	-13.000,00	-26.000,00	-41.238,89	88.761,11
Pannello targhetizzazione	12.000,00	12.000,00	0,00	-900,00	-1.800,00	-2.700,00	9.300,00
impianti automazione	2.080.000,00	2.042.000,00	-61.613,89	-251.400,00	-265.300,00	-578.313,89	1.463.686,11
Scaffalature	32.955,20	32.955,20	-1.235,82	-4.943,28	-4.943,28	-11.122,38	21.832,82
recipienti	22.824,20	22.824,20	-1.711,82	-3.423,63	-3.423,63	-8.559,08	14.265,12
scaffalature	55.779,40	55.779,40	-2.947,64	-8.366,91	-8.366,91	-19.681,46	36.097,94
DISPOSITIVO UPS PEMAT	7.413,60	7.413,60	-556,02	-1.112,04	-1.112,04	-2.780,10	4.633,50
DISPOSITIVI UPS	17.298,40	17.298,40	-1.297,38	-2.594,76	-2.594,76	-6.486,90	10.811,50
Gruppo elettrogeno	46.414,00	46.414,00	-3.481,04	-6.962,11	-6.962,11	-17.405,26	29.008,74
Estintori	2.562,00	2.562,00	-2.562,00	-	-	-2.562,00	0,00
altri beni strumentali	73.688,00	73.688,00	-7.896,44	-10.668,91	-10.668,91	-29.234,26	44.453,74
totale		2.417.720,16	-92.892,35	-307.422,42	-321.322,42	-721.637,20	1.696.082,97
stima beni mobili	1.900.000,00						1.700.000,00

Registro beni ammortizzabili
Periodo

CIV : Registro CIVILISTICO
01/01/25..31/12/25

27 marzo 2026
Pagina 647

Anno di magazzino 2023
Descrizione 07-074 : ARREDAMENTO
Descrizione CE23000069 : ARREDAMENTO HUB NICHE

	Costo storico			Fondo ammortamento									Valore contabile	
	Ammontare al	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al	Fondo ammortamento al	Cessioni nel periodo	% ammortamento	Quota ammortamento	% ammortamento anticipato - acc./rid.	Quota ammortamento anticipato -	% totale ammortamento	Riclass. Ammortamento		Quota ammortamento totale
	01/01/25			31/12/25										31/12/25
Costo di acquisto	149.169,40	0,00	0,00	149.169,40										
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
Totale	149.169,40	0,00	0,00	149.169,40	-39.156,98	0,00	15,00	22.375,41	0,00	0,00	15,00	0,00	22.375,41	61.532,39

Anno di magazzino 2023
Descrizione 07-074 : ARREDAMENTO
Descrizione CE23000086 : TENDE VETRATE 1/2, 2, 3

	Costo storico			Fondo ammortamento									Valore contabile	
	Ammontare al	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al	Fondo ammortamento al	Cessioni nel periodo	% ammortamento	Quota ammortamento	% ammortamento anticipato - acc./rid.	Quota ammortamento anticipato -	% totale ammortamento	Riclass. Ammortamento		Quota ammortamento totale
	01/01/25			31/12/25										31/12/25
Costo di acquisto	2.418,04	0,00	0,00	2.418,04										
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
Totale	2.418,04	0,00	0,00	2.418,04	-453,38	0,00	15,00	362,71	0,00	0,00	15,00	0,00	362,71	816,09

Registro beni ammortizzabili
Periodo 01/01/25...31/12/25
CIV : Registro CIVILISTICO

Anno di magazzino 2023

Descrizione 07-074 : ARREDAMENTO
Descrizione CE23000125 : BOX DOCE COMPLETI + SA

Ammontare al 01/01/25	Costo storico			Fondo ammortamento				Valore contabile
	Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Fondo ammortamento al 31/12/25	Cessioni nel periodo	% ammortamento	Quota ammortamento	
51.629,60	0,00	0,00	0,00	51.629,60	0,00	15,00	7.744,44	17.424,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51.629,60	0,00	0,00	0,00	51.629,60	-9.680,55	15,00	7.744,44	17.424,99
Totale								34.204,61

Anno di magazzino 2023

Descrizione 07-074 : ARREDAMENTO
Descrizione CE23000132 : Telo confezionato in tessuto

Ammontare al 01/01/25	Costo storico			Fondo ammortamento				Valore contabile
	Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Fondo ammortamento al 31/12/25	Cessioni nel periodo	% ammortamento	Quota ammortamento	
1.850,00	0,00	0,00	0,00	1.850,00	0,00	15,00	277,51	624,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.850,00	0,00	0,00	0,00	1.850,00	-346,88	15,00	277,51	624,39
Totale								1.225,61

Registro beni ammortizzabili
Periodo
CIV : Registro CIVILISTICO
01/01/25..31/12/25

Anno di magazzino
Descrizione
Descrizione
2023
07-074 : ARREDAMENTO
CE23000098 : ARREDAMENTO UFFICI NIC

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Ammontare al 01/01/25	Costo storico			Fondo ammortamen to al 01/01/25	Cessioni nel periodo	% ammortamen to	Quota ammortame nto	% ammortame nto anticipato - acc./rid.	Quota ammortame nto anticipato -	% totale ammortamen to	Riclass. Vammor- tamento	Quota ammortame nto totale	Fondo ammortamen to al 31/12/25	Valore contabile
		Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25											
Costo di acquisto	45.778,35	0,00	0,00	45.778,35											
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00											
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00											
Totale	45.778,35	0,00	0,00	45.778,35	-8.583,45	0,00	15,00	0,00	0,00	15,00	0,00	6.866,76	15.450,21	30.328,14	

Anno di magazzino
Descrizione
Descrizione
2023
07-074 : ARREDAMENTO
CE23000110 : SCAFFALATURE METALLO

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Ammontare al 01/01/25	Costo storico			Fondo ammortamen to al 01/01/25	Cessioni nel periodo	% ammortamen to	Quota ammortame nto	% ammortame nto anticipato - acc./rid.	Quota ammortame nto anticipato -	% totale ammortamen to	Riclass. Vammor- tamento	Quota ammortame nto totale	Fondo ammortamen to al 31/12/25	Valore contabile
		Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25											
Costo di acquisto	14.456,33	0,00	0,00	14.456,33											
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00											
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00											
Totale	14.456,33	0,00	0,00	14.456,33	-2.710,55	0,00	15,00	0,00	0,00	15,00	0,00	2.168,44	4.878,99	9.577,34	

Registro beni ammortizzabili
Periodo 01/01/25..31/12/25
CIV : Registro CIVILISTICO

Anno di magazzino 2023
Descrizione 20-052 : IMPIANTI SPECIFICI
Descrizione 796-001 : IMPIANTO AUTOMATIZZATO INC

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Ammontare al		Acquisizioni nel periodo		Cessioni nel periodo		Fondo ammortamenti al		Fondo ammortamento		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale	Fondo ammortamenti to al	Valore contabile
	01/01/25	31/12/25	01/01/25	31/12/25	01/01/25	31/12/25	01/01/25	31/12/25	% ammortamenti anticipato - acc./fid.	% ammortamenti anticipato - acc./fid.				
Costo di acquisto	273.790,00	273.790,00	0,00	273.790,00	0,00	0,00	-42.779,70	0,00	0,00	0,00	0,00	34.223,76	77.003,46	196.786,54
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	273.790,00	273.790,00	0,00	273.790,00	0,00	0,00	-42.779,70	0,00	0,00	0,00	0,00	34.223,76	77.003,46	196.786,54

Anno di magazzino 2023
Descrizione 20-052 : IMPIANTI SPECIFICI
Descrizione 796-002 : IMPIANTO AUTOMATIZZATO INC

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Ammontare al		Acquisizioni nel periodo		Cessioni nel periodo		Fondo ammortamenti al		Fondo ammortamento		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale	Fondo ammortamenti to al	Valore contabile
	01/01/25	31/12/25	01/01/25	31/12/25	01/01/25	31/12/25	01/01/25	31/12/25	% ammortamenti anticipato - acc./fid.	% ammortamenti anticipato - acc./fid.				
Costo di acquisto	1.900.000,00	1.900.000,00	0,00	1.900.000,00	0,00	0,00	-296.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.500,00	534.375,00	1.365.625,00
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	1.900.000,00	1.900.000,00	0,00	1.900.000,00	0,00	0,00	-296.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.500,00	534.375,00	1.365.625,00

Registro beni ammortizzabili
Periodo 01/01/25..31/12/25
CIV : Registro CIVILISTICO

Anno di magazzino 2024
Descrizione 32-026 : MANUTENZIONE BENI DI TERZI
Descrizione CE24000050 : RECINZIONE INTERNA CON

Anno di magazzino	Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamento al 01/01/25	% ammortamento	Quota ammortamento	% totale ammortamento		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
	Costo di acquisto	9.600,00	0,00	0,00	9.600,00	0,00	20,00	1.920,00	20,00	0,00	1.920,00	2.901,33
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	Totale	9.600,00	0,00	0,00	9.600,00	-981,33	0,00	1.920,00	20,00	0,00	1.920,00	2.901,33
												6.698,67

Anno di magazzino 2024
Descrizione 32-026 : MANUTENZIONE BENI DI TERZI
Descrizione CE24000051 : INSTALLAZIONE ROWA PIA

Anno di magazzino	Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamento al 01/01/25	% ammortamento	Quota ammortamento	% totale ammortamento		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
	Costo di acquisto	130.000,00	0,00	0,00	130.000,00	0,00	20,00	26.000,00	20,00	0,00	26.000,00	41.238,89
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	Totale	130.000,00	0,00	0,00	130.000,00	-15.238,89	0,00	26.000,00	20,00	0,00	26.000,00	41.238,89
												88.761,11
	Totale 32-026	139.600,00	0,00	0,00	139.600,00	-16.220,22	0,00	27.920,00	0,00	0,00	27.920,00	44.140,22
												95.459,78

Registro beni ammortizzabili
Periodo
CIV : Registro CIVILISTICO
01/01/25..31/12/25

Anno di magazzino
Descrizione
Descrizione
2024
05-054 : MACCHINARI
CE24000020 : POMPA PER VUOTO VTS 25/

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
	Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamento al 01/01/25	% ammortamenti	Quota ammortamento	% totale ammortamenti		Riclass. ammortamento	Quota ammortamento totale
Costo di acquisto	102,38	0,00	0,00	102,38	01/01/25						31/12/25
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
Totale	102,38	0,00	0,00	102,38	-102,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,38

Anno di magazzino
Descrizione
Descrizione
2024
05-054 : MACCHINARI
CE24000052 : PANNELLO DI TARGETIZZAZ

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
	Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamento al 01/01/25	% ammortamenti	Quota ammortamento	% totale ammortamenti		Riclass. ammortamento	Quota ammortamento totale
Costo di acquisto	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00	01/01/25						31/12/25
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
Totale	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00	-900,00	0,00	15,00	15,00	0,00	1.800,00	2.700,00
Totale 05-054	12.102,38	0,00	0,00	12.102,38	-1.002,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	2.802,38

Registro beni ammortizzabili
Periodo 01/01/25..31/12/25
CIV : Registro CIVILISTICO
01/01/25..31/12/25

2020
35-058 : BENI INFERIORI A 516,46 €
0868 : MINI FRIGORIFERO 43L. COL. ARGE

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
	Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamento al 01/01/25	% ammortamento	Quota ammortamento netto	% totale ammortamento		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
Costo di acquisto	73,69	0,00	0,00	73,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73,69
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	73,69	0,00	0,00	73,69	-73,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73,69
Totale 35-058	17.357,70	0,00	0,00	17.357,70	-17.357,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.357,70

2020
44-086 : ATTREZZATURE MAGAZZINO
0776 : ATTREZZATURA GIGONI

Anno di magazzino Descrizione Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
	Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamento al 01/01/25	% ammortamento	Quota ammortamento netto	% totale ammortamento		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
Costo di acquisto	87.724,90	0,00	0,00	87.724,90	0,00	15,00	13.158,73	15,00	0,00	13.158,73	55.142,03
Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	87.724,90	0,00	0,00	87.724,90	-41.983,30	0,00	13.158,73	15,00	0,00	13.158,73	32.582,87
Totale 44-086	87.724,90	0,00	0,00	87.724,90	-41.983,30	0,00	13.158,73	15,00	0,00	13.158,73	32.582,87

CIV : Registro CIVILISTICO
01/01/25..31/12/25

Registro beni ammortizzabili
Periodo

Anno di magazzino

Descrizione
Descrizione

2023

44-086 : ATTREZZATURE MAGAZZINO
CE23000112 : SCAFFALATURE MAGAZZINO

Anno di magazzino	Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile					
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamenti to al 01/01/25	Cessioni nel periodo	% ammortamenti to	Quota ammortamenti to		% totale ammortamenti to	Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale	Fondo ammortamenti to al 31/12/25	
	Costo di acquisto	22.824,20	0,00	0,00	22.824,20										
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Totale	22.824,20	0,00	0,00	22.824,20	-5.135,46	0,00	15,00	3.423,64	0,00	0,00	15,00	3.423,64	8.559,10	14.265,10

Anno di magazzino

Descrizione
Descrizione

2023

44-086 : ATTREZZATURE MAGAZZINO
CE23000131 : ROLL CONTAINER PICKING

Anno di magazzino	Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile					
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamenti to al 01/01/25	Cessioni nel periodo	% ammortamenti to	Quota ammortamenti to		% totale ammortamenti to	Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale	Fondo ammortamenti to al 31/12/25	
	Costo di acquisto	1.685,20	0,00	0,00	1.685,20										
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Totale	1.685,20	0,00	0,00	1.685,20	-379,17	0,00	15,00	252,79	0,00	0,00	15,00	252,79	631,96	1.053,24

Registro beni ammortizzabili
Periodo 01/01/25..31/12/25
CIV : Registro CIVILISTICO

Anno di magazzino 2023
Descrizione 03-046 : COSTRUZIONI LEGGERE
Descrizione CE23000092 : CANALA PORTACAVI A PAR

Anno di magazzino	Descrizione	Fondo ammortamento										Valore contabile			
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamenti al 01/01/25	Cessioni nel periodo	% ammortamenti	Quota ammortamento	% ammortamenti anticipato - acc./rid.	Quota ammortamenti anticipato -		% totale ammortamenti	Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
	Costo di acquisto	11.327,42	0,00	0,00	11.327,42	01/01/25									
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Totale	11.327,42	0,00	0,00	11.327,42	-1.699,11	0,00	10,00	1.132,75	0,00	10,00	0,00	1.132,75	2.831,86	8.495,56
	Totale 03-046	68.106,98	0,00	0,00	68.106,98	-9.996,05	0,00		6.810,71	0,00		0,00	6.810,71	16.806,76	51.300,22

Anno di magazzino 2023
Descrizione 05-054 : MACCHINARI
Descrizione CE23000097 : GRUPPO ELETTROGENO NI

Anno di magazzino	Descrizione	Fondo ammortamento										Valore contabile			
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamenti al 01/01/25	Cessioni nel periodo	% ammortamenti	Quota ammortamento	% ammortamenti anticipato - acc./rid.	Quota ammortamenti anticipato -		% totale ammortamenti	Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
	Costo di acquisto	46.414,00	0,00	0,00	46.414,00	01/01/25									
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00										
	Totale	46.414,00	0,00	0,00	46.414,00	-10.443,15	0,00	15,00	6.962,11	0,00	15,00	0,00	6.962,11	17.405,26	29.008,74

Registro beni ammortizzabili
Periodo 01/01/25...31/12/25
CIV : Registro CIVILISTICO

Anno di magazzino 2023

Descrizione 35-058 : BENI INFERIORI A 516,46 €
Descrizione CE23000099 : ESTINTORI NICHELINO

Anno di magazzino	Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamenti to al 01/01/25	% ammortamenti to	Quota ammortamento anticipato - acc./rid.	% totale ammortamenti to		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
	Costo di acquisto	2.562,00	0,00	0,00	2.562,00							
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
	Totale	2.562,00	0,00	0,00	2.562,00	-2.562,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.562,00

Anno di magazzino 2023

Descrizione 35-058 : BENI INFERIORI A 516,46 €
Descrizione CE23000101 : LG 27UL500P Monitor 27" UIt

Anno di magazzino	Descrizione	Costo storico				Fondo ammortamento				Valore contabile		
		Ammontare al 01/01/25	Acquisizioni nel periodo	Cessioni nel periodo	Ammontare al 31/12/25	Fondo ammortamenti to al 01/01/25	% ammortamenti to	Quota ammortamento anticipato - acc./rid.	% totale ammortamenti to		Riclass. Ammortamento	Quota ammortamento totale
	Costo di acquisto	163,93	0,00	0,00	163,93							
	Rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
	Svalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00							
	Totale	163,93	0,00	0,00	163,93	-163,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163,93