

## AFFITTO DI AZIENDA

Con il presente atto, da conservarsi nei registri del Notaio che ne autentica le firme, tra i sottoscritti:

quale parte concedente:

- [redacted],  
residente [redacted]

la quale interviene nella sua qualità di unico socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante della società:

-- [redacted], con sede legale in [redacted] codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di [redacted], numero Repertorio Economico Amministrativo di [redacted],  
legittimata in forza dei vigenti patti sociali;

quale parte affittuaria:

- [redacted],  
[redacted], cittadino italiano,

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

-- [redacted] con sede legale in [redacted], capitale sociale [redacted],  
[redacted], numero Repertorio Economico Amministrativo [redacted]

legittimato in forza del vigente statuto sociale e in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data [redacted] risultante da verbale regolarmente trascritto nel relativo libro sociale;

PREMESSO CHE

a) la [redacted] è unico titolare ed esclusivo gestore dell'azienda corrente in Comune di [redacted] avente ad oggetto l'attività di installazione di recinzioni metalliche, serramenti, cancelli sia manuali che a chiusura elettronica, installazione di impianti elettronici, antenne ed impianti di climatizzazione;

b) l'attività di cui all'azienda suddetta è svolta nei locali facenti parte dell'immobile di proprietà [redacted] posto in Massarosa (LU), frazione Stiava, Via Montramito n. 1983/A, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 29, particella 174 subalterno 4 (categoria A/4, classe 7, consistenza 8 vani, Rendita Euro 231,37);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) La [redacted] come sopra rappresentata, concede a titolo di affitto alla so-

Registrato a Viareggio  
il 24 novembre 2014  
n. 3866 Serie 17  
euro 245,00

cietà [REDACTED] che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, l'azienda di cui in premessa corrente in Comune di Massarosa (LU), frazione Stiava, Via Montramito n. 1983/A, avente ad oggetto l'attività di installazione di recinzioni metalliche, serramenti, cancelli sia manuali che a chiusura elettronica, installazione di impianti elettronici, antenne ed impianti di climatizzazione.

**Art. 2)** Le parti dichiarano e riconoscono che nell'azienda concessa in affitto si intendono compresi gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ben noti alla parte affittuaria, e precisamente:

- i locali destinati all'esercizio dell'attività (facenti parte dell'immobile descritto in premessa) indicati con contorno in colore giallo nella **planimetria** che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- gli arredi, attrezzature ed impianti risultanti dall'**elenco** che, formato di comune accordo tra i contraenti, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Restano espressamente esclusi i debiti e i crediti aziendali, che rimangono rispettivamente a carico ed a vantaggio della parte concedente.

Le parti precisano che l'azienda oggetto di affitto non comprende merci ed è priva di lavoratori subordinati.

**Art. 3)** La durata dell'affitto è stabilita in anni 1 (uno) a decorrere da oggi e si intenderà tacitamente prorogata per un anno e così di seguito, di anno in anno, qualora non interven- ga disdetta da una delle parti da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno tre mesi prima della scadenza originaria o di quelle prorogate.

**Art. 4)** Il canone di affitto è fissato nella somma di euro 18.000,00 (diciottomila virgola zerozero) oltre IVA annui, da pagarsi in numero 12 (dodici) mensilità posticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zerozero) oltre IVA ciascuna, entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

A decorrere dal secondo anno (in caso di proroga) la parte concedente avrà diritto di richiedere l'adeguamento del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il mancato pagamento del canone nel termine di trenta giorni dalla scadenza di una singola mensilità, darà diritto alla parte concedente di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. (mediante comunicazione di volersi avvalere della risoluzione da effettuarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento), salvo il risarcimento dei danni.

**Art. 5)** La parte concedente:

- garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti concessi in affitto e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti e che non vi sono soggetti aventi di-

ritto a prelazione;

- si impegna a sollevare la parte affittuaria da qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto;

- dichiara che non esistono ad oggi pendenze fiscali (dirette e indirette) relative all'azienda;

- garantisce il buon funzionamento delle attrezzature e degli impianti e che l'azienda nel suo complesso è in regola con le norme urbanistiche, igienico-sanitarie ed amministrative in genere previste per il regolare svolgimento dell'attività;

- garantisce la conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti al servizio dell'immobile in cui è svolta l'attività, obbligandosi a consegnare in copia alla parte affittuaria la relativa documentazione amministrativa e tecnica;

- presta sin d'ora ogni più ampio consenso, impegnandosi altresì ad intervenire presso i pubblici uffici per rinnovarlo ove fosse richiesto, per la voltura di ogni autorizzazione amministrativa, licenza o concessione eventualmente occorrente per l'esercizio dell'azienda.

**Art. 6)** La parte concedente resta estranea alla gestione dell'azienda e pertanto ogni credito e debito per rapporti sorti nel corso dell'affitto sarà imputato alla parte affittuaria, che si obbliga espressamente a sollevare la parte concedente da ogni responsabilità al riguardo.

La parte affittuaria, per tutta la durata dell'affitto, si obbliga:

a) a gestire l'azienda con diligenza, nel pieno rispetto della normativa vigente, senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti;

b) a custodire e fare buon uso dei beni costituenti il complesso aziendale oggetto di affitto ed a non compiere atti intesi a danneggiare o pregiudicare la loro integrità;

c) a non procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati, senza il preventivo consenso scritto della parte concedente; in ogni caso, al termine dell'affitto, la parte concedente avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese della parte affittuaria, oppure di ritenere le nuove opere senza corrispondere alcun compenso; la messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto;

d) a pagare ogni spesa afferente la gestione dell'azienda, maturata durante il periodo d'affitto;

e) ad effettuare tutti gli adempimenti giuridici, amministrativi e fiscali richiesti per l'esercizio dell'attività di cui all'azienda in oggetto;

f) a stipulare idonea assicurazione contro i danni che i beni





ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED],  
delle cui identità personali io Notaio sono certo,  
hanno apposto - alle ore undici e venti - la loro firma in  
calce alla scrittura che precede ed ai margini dei fogli in-  
termedi e degli allegati alla presenza di me Notaio che mi  
sottoscrivo qui in calce ed ai detti margini.

La scrittura è stata letta da me Notaio alle parti, che mi  
hanno espressamente dispensato dalla lettura degli allegati.  
Viareggio, nel mio studio in Via Felice Cavallotti n. 23, addì  
quattordici novembre duemilaquattordici.

Firmato:

Antonio Palladino notaio (impronta del sigillo)

ASTE GIUDIZIARIE

Via Fabbrica - Bituzzone al 15/08/2007 - Comune di MASSARA (Ct) - Particella 174 - Subalterno 4 -  
Via S. ANTONIO n. 252 piano T-1.

ALLEGATO A  
M. 28824  
R. 3628

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CANALE BURJANCOA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

CANALE BURJANCOA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ELENCO ARREDI - ATTREZZATURE - IMPIANTI

ALLEGATO B°

del lotto n° 26224

Il prezzo è di € 3615

- N. 2 MOBILI BIANCHI SOSPESI CON SPORTELLI SCORREVOLI
- N. 1 TAVOLO RIUNIONE IN VETRO E PIEDI IN FERRO
- N. 6 SEDIE BIANCHE
- N. 3 SEDIE PLEXIGLASS
- N. 1 MOBILE NERO 6 CASSETTI
- N. 1 SCRIVANIA OVALE BIANCA CON CASSETTIERA
- N. 1 SEDIA DIREZIONALE BIANCA/NERA
- N. 1 SCAFFALATURA GRIGIA IN FERRO 5 RIPIANI
- N. 1 SCAFFALATURA GRIGIA IN FERRO 4 RIPIANI
- N. 2 SCRIVANIE AD ANGOLO
- N. 2 CASSETTIERE SU RUOTE
- N. 1 MOBILE PORTA CARTA
- N. 2 SEDIE VISITATORI VERDI
- N. 2 SEDIE SCRIVANIA BLU
- N. 1 MOBILE PORTA SCHEDE GRIGIO
- N. 1 MOBILE METALLO NERO ANTE SCORREVOLI
- N. 2 CALCOLATRICI OLIVETTI
- N. 3 COMPUTERS HP
- N. 1 COMPUTER FUJITSU
- N. 2 TASTIERE VIA FILO
- N. 2 MOUSE VIA FILO
- N. 1 MONITOR BENQ 21"
- N. 1 MONITOR ASUS 21"
- N. 1 MONITOR PHILIPS 21"
- N. 1 RETE HUB DLINK
- N. 1 MULTIMONITOR DLINK

- N. 2 APC UPS
- N. 1 SERVER HP COMPLETO
- N. 1 APC UPS DA SERVER
- N. 1 HD ESTERNO IOMEGA
- N. 1 HD ESTERNO WESTERNDIGITAL
- N. 1 PC MINI ASUS
- N. 1 NOTEBOOK HP

- N. 4 CONTENITORI PLASTICA SU RUOTA
- N. 25 MONTANTI SCAFFALATURA IN FERRO
- N. 68 SCAFFALI TRE MISURE
- N. 1 BANCO DA LAVORO
- N. 2 AVVISATORI HITACHI
- N. 1 TASSELLATORE HITACHI
- N. 1 TRAPANO HITACHI
- N. 2 MOLA BOSCH
- N. 1 MULTIMASTER JEM
- N. 1 TASSELLATORE SPLIT

- N. 1 MARTELLO PNEUMATICO DEWALT
- N. 1 COMPRESSORE FERRUA
- N. 1 FARETTO DA GIARDINO
- N. 2 PROLLINGA A NORMA
- N. 1 MARTINETTO
- N. 4 SCALE VARIE MISURE
- N. 1 CASSETTA ATTREZZI (completa di cacciaviti, pinze, chiavi ed altri accessori)

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	09-2014	Validità	08/07/2024
Riferimenti catastali	Foglio 29 mappale 174 subalbergo 4		
Indirizzo edificio	Comune di Massarosa, via Di Montramito n. 25-26		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input checked="" type="checkbox"/>
Proprietà	[REDACTED]		Telefono
Indirizzo	[REDACTED]		E-mail

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **D**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

	I	II	III	<del>IV</del>	V
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**5. Metodologie di calcolo adottate** Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

**6. RACCOMANDAZIONI**

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	91.43 kWh/m <sup>2</sup> anno	0.0

**7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO**

<b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b>	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
---	---	---	---



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	39.868 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (EPacs)	51.760 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 42/03)	68.916 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (EPe, invol)	33.295 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (EPi, invol)	64.193 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili:	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( % )	161.83%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili: Pompa di Calore: 5.927.47 kWh			

9. NOTE	
Interventi di riqualificazione edile ed impiantistica, energizzata in modo significativo, realizzati nella vita dell'edificio, relativi ai consumi...	

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia			
Tipologia costruttiva	Doppia muratura con isolante		
Anno di costruzione	1960	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	478.77	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	105.72
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	474.21	Zona climatica/GG	D / 1433
Rapporto S/V (m <sup>-1</sup> )	0.99	Destinazione d'uso	Residenziale

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	2005	Tipologia	Pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	11.0	Combustibile/i	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2013	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	26.0	Combustibile/i	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione	2005	Tipologia	Pompa di calore e ventilconvettori
	Energia annuale prodotta	5.927.47 kWh		
Fonti rinnovabili		0	Tipologia	

[REDACTED]

[REDACTED]

(Teleriscaldamento)	Anno di installazione			
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		

**12. PROGETTAZIONE**

Progettista/i architettonico	DATO NON DISPONIBILE			
Indirizzo		Telefono/e-mail		
Progettista/i impianti	DATO NON DISPONIBILE			
Indirizzo	DATO NON DISPONIBILE	Telefono/e-mail		

**13. COSTRUZIONE**

Costruttore	DATO NON DISPONIBILE			
Indirizzo		Telefono/e-mail		
Direttore/i lavori	DATO NON DISPONIBILE			
Indirizzo		Telefono/e-mail		

**14. SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	[REDACTED]						
Indirizzo	[REDACTED]			Telefono/e-mail [REDACTED]			
Titolo	[REDACTED]		Ordine/Iscrizione [REDACTED]				
Dichiarazione di indipendenza	Il soggetto certificatore dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.						
Informazioni aggiuntive							

**15. SOPRALLUOGHI**

**16. DATI DI INGRESSO**

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Dati dedotti dalla documentazione ed informazioni forniti dalla committente e dall'epoca di realizzazione dell'edificio		

**17. SOFTWARE**

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n. 1 del 06/07/2009 e n. 25 del 15/08/2012)			

[REDACTED]

Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 03/07/2014

[Redacted]

Firma del Tecnico

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Ricevuta del: 12/01/2021 ora: 10:49:46  
Utc: 1610444982017226  
Utc\_string: 2021-01-12T10:49:42.017226+01:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 12/01/2021  
Ora invio: 10:49:42

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: [REDACTED]  
Codice invio attribuito dall'Amministrazione: [REDACTED]  
Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: [REDACTED]

Ufficio delle entrate competente:  
TZG - Ufficio Territoriale di VIAREGGIO

Numero atti trasmessi: 1  
Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 245,00 Euro  
sul c/c intestato al codice fiscale: [REDACTED]

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: [REDACTED] (del codice fiscale: [REDACTED])  
Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 93 del 12/01/2021

TZG Ufficio Territoriale di VIAREGGIO - Entrate

Tributo	Importo
9814 IMPOSTA REGISTRO - ATTI	200,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	45,00 Euro

Importo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.

183/2018

L'Istituto vendite Giudiziarie del Tribunale di Lucca – Istituto Vendite

Giudiziarie S.r.l. con sede in Lucca, Viale S. Concordio 996/b (██████████)

██████████ – in persona del legale rappresentante *pro tempore* Sig.ra ██████████

██████████ in qualità di custode giudiziario nominato con provvedimento a

firma del GE nella procedura esecutiva immobiliare rubricata *sub* n. 183/2018

R.g.e. promossa da ██████████ nei confronti di ██████████

██████████

## Premesso:

-come autorizzato dal G.E. il custode ha rinegoziato il canone di locazione con

la ██████████

-il custode ha altresì provveduto a richiedere il versamento dei canoni di

locazione tra cui i canoni pregressi;

-il legale della ██████████ ha comunicato al custode

che la ██████████ ha versato i canoni di locazione alla ██████████ sino alla

mensilità di agosto 2021, come da fatture allegate (All.1);

-il legale della ██████████ dichiara che ██████████ si

offre di corrispondere il canone dovuto nei mesi da settembre a novembre

2021 all'importo di € 1.500,00 oltre IVA di legge, come da contratto

originario;

-dalla mensilità di dicembre 2021 la ██████████ verserà invece l'importo mensile

ricontrattato pari ad € 950,00 oltre IVA di legge;

- il legale aggiunge inoltre che l'unico lavoratore della ██████████

██████████ pertanto la ██████████



temporaneamente affronta delle impreviste difficoltà economiche, pertanto offre il pagamento immediato di € 950,00 oltre iva per il canone di gennaio 2022 e chiede la rateizzazione delle mensilità arretrate, da settembre 2021 a dicembre 2021 (€ 6.649,00 incluso iva), in 12 rate mensili a partire dal mese di gennaio 2022 (All.2).

Tutto ciò premesso, il custode

**FA ISTANZA**



Alla S.V. Ill.ma affinché Voglia disporre in merito.

Con Osservanza,

Lucca, lì 11.02.2022



IL CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG LUCCA

