Relazione giurata sul rapporto di concambio ex art. 2501-sexies c.c. della fusione per incorporazione di **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.** in **Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A.**

A cura dell'esperto

Dott. Luca Nicodemi

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Via Visconti di Modrone, 11 – 20122 Milano (MI)

08 febbraio 2024

INDICE

1. DEFINIZIONI **3**

2. SOMMARIO ESECUTIVO – SINTESI DEI RISULTATI **5**

3. PREMESSA, OGGETTO DELL'INCARICO **8**

4. FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE **8**

a) Principi di valutazione adottati 9

b) La base informativa 9

c) La data della valutazione 10

d) L'unità di valutazione 10

e) La configurazione di valore 11

f) Limiti del lavoro 12

5. COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A. **12**

a) Breve descrizione di CIA 12

b) Agricola Florio – Stima del valore 14

c) Isola Longa – Stima del valore 15

d) LC International – Stima del valore 17

e) Gruppo DCC – Stima del valore 18

f) Altre Partecipazioni – Stima del valore 20

g) Analisi delle altre voci patrimoniali di CIA 21

h) La stima del valore di CIA 22

6. COMPAGNIE FONCIERE DU VIN S.P.A. **23**

a) Breve descrizione di CFV 23

b) Analisi delle voci patrimoniali di CFV 25

c) La stima del valore di CFV 26

7. LA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI CAMBIO **27**

8. CONCLUSIONI **28**

ALLEGATI **29**

1. DEFINIZIONI

Nell'ambito della presente relazione di valutazione i termini utilizzati con lettera maiuscola devono intendersi così definiti:

Agricola Florio: Agricola Florio S.r.l. Società Agricola, via Principe di Villafranca 50, 90141, Palermo (PA), Codice Fiscale e Partita Iva: 05465620820;

Altre Partecipazioni: fanno parte di questa definizione le seguenti società:

- Comptes de Dampierre S.a.S., 22 Rue Gambetta, 51150, Bouzy, Francia
- Diana Bis S.r.l., Piazza Pio XI 1, 20123, Milano (MI), Codice Fiscale: 05105490154 e Partita Iva: 06263380963;
- M39 S.r.l., via Borgonuovo 16, 20121, Milano (MI), Codice Fiscale e Partita Iva: 11314440964.

CFV: Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A., via G. Borgazzi 2, 20122, Milano (MI), Codice Fiscale e Partita Iva: 11362750017;

CIA: Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., via G. Borgazzi 2, 20122, Milano (MI), Codice Fiscale e Partita Iva: 03765170968;

Gruppo DCC: si intende il gruppo controllato dalla società Domini Castellare Di Castellina S.r.l., Loc. Caselle, 53011, Castellina in Chianti (SI), Codice Fiscale e Partita Iva: 01239060526, che a sua volta controlla le seguenti società:

- Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., Contrada Pisciotto S.N.C., 93015, Niscemi (CL), Codice Fiscale e Partita Iva: 01625790850;
- Feudi del Pisciotto S.r.l., Contrada Pisciotto S.N.C., 93015, Niscemi (CL), Codice Fiscale e Partita Iva: 05239200826;
- Nettuno S.r.l. Società Agricola, Loc. Castellare, 53011, Castellina in Chianti (SI), Codice Fiscale: 80005930526 e Partita Iva: 00358680528;
- Resort del Pisciotto S.r.l., Contrada Pisciotto S.N.C., 93015, Niscemi (CL), Codice Fiscale e Partita Iva: 05465940822;
- Rocca Di Frassinello S.r.l. Società Agricola, Loc. Caselle, 53011, Castellina in Chianti (SI), Codice Fiscale e Partita Iva: 00990260523.

Isola Longa: Isola Longa S.r.l., via Borgonuovo 16, 20121, Milano (MI), Codice Fiscale e Partita Iva: 06801000826;

LC International: LC International L.L.C., 875 Third Avenue, 15th Floor C/O Avron Brog, 10022, New York, USA;

Perito: il dott. Luca Nicodemi, nato Milano il 20/09/1973, domiciliato per la carica in Via Senato 15, 20121 Milano, codice fiscale NCD LCU 73P20 F205K, dottore commercialista e revisore contabile, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili al n. 135665 con D.M. del 26/01/2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 9 – IV Serie Speciale del 01/02/2005;

T-PRO Software: T-Pro Software S.r.l., via G. Borgazzi 2, 20122, Milano (MI), Codice Fiscale e Partita Iva: 09257740960.

2. SOMMARIO ESECUTIVO – SINTESI DEI RISULTATI

Il presente capitolo presenta le risultanze valutative di CIA e CFV, mettendone in evidenza le principali assunzioni poste alla loro base e le metodologie valutative utilizzate.

Al fine di valutare CIA e CFV: i) essendo tali società delle *holding* di partecipazioni senza una propria attività operativa, ii) anche in base alla materialità delle informazioni prospettiche condivise con il management è stata utilizzata prudenzialmente una metodologia di tipo patrimoniale, valorizzando separatamente ogni partecipazione finanziaria da esse detenute, risultando in tal modo in una valutazione c.d. «*sum of the parts*».

Nelle successive tabelle verranno presentate le risultanze di tali valutazioni.

CIA SpA	BV 31/10/23 (€)	BV 31/10/23 (€)	
Immobilizzazioni materiali	36.620	36.620	
Partecipazione in Agricola Floria	*59.575*	*2.259.145*	
Partecipazione in Isola Longa	*4.780.000*	*5.554.253*	
Partecipazione in LC International	*734.372*	*734.340*	
Partecipazione in DCC	*14.000.000*	*14.989.942*	
Partecipazione in Diana Bis	*10.000*	*10.000*	
Partecipazione in Comtes de Damnierre	*5.012*	*5.012*	
Partecipazione in M39	*1.800*	*1.800*	
Immobilizzazioni finanziarie	19.590.758	23.554.391	
Totale immobilizzazioni	19.627.378	23.591.011	(A)
Crediti verso clienti	2.322.047	2.322.047	
Crediti verso controllate	18.365	18.365	
Crediti tributari	701.490	701.490	
Altri crediti	40.378	40.378	
Attivo circolante	3.082.280	3.082.280	
Debiti verso fornitori	(2.448.135)	(2.448.135)	
Debiti tributari	(1.874.714)	(1.874.714)	
Debiti verso istituti di previdenza	(170.777)	(170.777)	
Altri debiti	(1.131.659)	(1.131.659)	
Passivo circolante	(5.625.285)	(5.625.285)	
Capitale Circolante Netto	(2.543.005)	(2.543.005)	(B)
Fondo per rischi ed oneri	(246.161)	(246.161)	
Fondo TFR	(77.843)	(77.843)	
Ratei e risconti attivi	13.035	13.035	
Ratei e risconti passivi	(162.132)	(162.132)	
Capitale Investito Netto (EV)	**16.611.272**	**20.574.905**	
Debiti verso banche	(2.178.481)	(2.178.481)	
Debiti altri finanziatori	(541.484)	(541.484)	
Disponibilità liquide	23.258	23.258	
(-) Posizione finanziaria netta	(2.696.707)	(2.696.707)	(C)
Valore del Patrimonio Netto (Eqv)	13.914.565	17.878.198	

A. Il valore delle immobilizzazioni materiali di CIA è stato mantenuto in linea con il valore di bilancio al netto dei relativi ammortamenti. Il valore delle immobilizzazioni finanziarie è stato rideterminato in relazione a ciascuna delle partecipazioni detenute da CIA.

B. Il valore del capitale circolante netto è stato mantenuto invariato rispetto a quello di bilancio, avendo verificato con il management e la società di revisione l'effettiva esigibilità dei crediti e l'insussistenza di passività non rilevate nel bilancio di esercizio. Anche in relazione ai debiti

tributari, in base alle informazioni ricevute dai revisori della società, non si è ritenuto di rilevare alcun accantonamento.

C. A fronte di una posizione finanziaria netta pari ad euro 2,7 mln, il valore del patrimonio netto di CIA è stato rideterminato in complessivi euro 17,9 mln, rispetto agli euro 13,9 mln del bilancio al 31/10/2024.

CFV SpA	EV 31/10/23 (€)	EV 31/10/24 (€)	
Partecipazione in CIA	8.893.947	8.847.384	
Partecipazione in T-PRO Software	100.000	100.000	
Immobilizzazioni Finanziarie	8.993.947	8.947.384	A
Debiti verso fornitori	(38.791)	(38.791)	
Debiti tributari	(516)	(516)	
Debiti verso amministratori	(14.229)	(14.229)	
Debiti verso C.I.A. S.p.A.	(38.261)	(38.261)	
Debiti V/Sindaci	(48.831)	(48.831)	
Debiti verso per diritti camerali	(120)	(120)	
Debiti verso T-Pro Software S.r.l.	(41.000)	(41.000)	
Totale debiti	**(181.748)**	**(181.748)**	
Capitale Investito Netto (EV)	**8.812.199**	**8.765.636**	
Debiti finanziari	(2.206)	(2.206)	
Debiti verso soci	(31.700)	(31.700)	
Disponibilità liquide	494	494	
(-) Posizione finanziaria netta	**(33.412)**	**(33.412)**	
Valore del Patrimonio Netto (Eqv)	8.778.787	8.732.224	B

Poiché CFV detiene una quota del 49,5% nel capitale di CIA, la sua valutazione di mercato è in gran parte derivante dalla valutazione di CIA stessa.

A. Il valore di mercato delle immobilizzazioni finanziarie di CFV è stato stimato in euro 8,9 mln, derivante da una valutazione complessiva di CIA pari ad euro 17,9 mln e da una valutazione della partecipazione nella società T-PRO software pari ad euro 100 mila, non avendo riscontrato per tale società alcun plusvalore rispetto a quello contabile.

B. Il valore di mercato del patrimonio netto di CFV risultante dalle valutazioni effettuate è pari a complessivi euro 8,7 mln, in linea con il valore contabile registrato al 31/10/2023.

Si noti infine che CFV risulta essere garante di un debito finanziario contratto dalla controllata T-Pro Software Srl, ad oggi pari ad euro 5,1 mln. Essendo che tale garanzia non è stata escussa e che ad

oggi non risultano elementi tali da poter ritenere un *default* della controllata nel ripagamento di tale debito, non è stata rilevata alcuna passività in CFV connessa a tale garanzia.

Rapporto di cambio	€
Stima del capitale economico di CIA	17.878.198
# azioni CIA	92.295.260
€/az CIA	**0,19**
Stima del capitale economico di CFV	8.732.224
# azioni CFV	163.704
€/az CFV	**53,34**
Rapporto tra valori economici (CIA/CFV)	**2,05**
Rapporto di cambio azioni (RDC)	**0,0036**

Nella tabella sovrastante a lato, viene presentato il calcolo del rapporto di cambio tra CIA e CFV in relazione all'operazione di fusione per incorporazione della prima società nella seconda:

- Il rapporto tra i valori economici di CIA e CFV è pari a un moltiplicatore di 2,05x;
- Il rapporto di cambio delle azioni di CIA in azioni di CFV è pari a 0,0036, ovvero per ogni azione di CIA verranno date in concambio 0,0036 azioni di CFV.

3. PREMESSA, OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. Luca Nicodemi ha ricevuto in data 15 gennaio 2023 l'incarico di redigere la relazione giurata sul rapporto di concambio prevista dall'art.2501-sexies c.c., nel contesto della fusione per incorporazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A., il cui scopo è quello di indicare i criteri di determinazione del rapporto di cambio.

I valori di stima e le considerazioni riportate nel seguito devono essere presi in esame esclusivamente in relazione alle finalità perseguite che sono unicamente quelle di accertare il valore economico delle due società partecipanti alla fusione per incorporazione alla data **del 31 ottobre 2023 (d'ora in avanti anche la "Data di Riferimento"),** in modo da poterne determinare il relativo rapporto di concambio.

Viste le finalità della presente perizia, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, raccolti i dati necessari, identificati gli elementi oggetto di valutazione ed esperite le opportune indagini, ha illustrato i criteri metodologici adottati nella stima ed ha attribuito ai beni oggetto di valutazione il valore esposto nel paragrafo conclusivo, in cui viene definito anche il rapporto di cambio delle azioni di CIA e CFV.

4. FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE

I valori di stima e le considerazioni riportate nel seguito devono essere presi in esame esclusivamente in relazione alle finalità perseguite che, conformemente al mandato conferitomi, sono unicamente quelle di accertare il valore del rapporto di cambio nel contesto della fusione per incorporazione di CIA in CFV.

Viste le finalità della presente perizia, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, raccolti i dati necessari ed esperite le opportune indagini, ha descritto brevemente le società CIA e CFV, ha illustrato i criteri metodologici adottati nella stima ed è giunto alle conclusioni esposte nel paragrafo conclusivo.

Si precisa peraltro che i valori economici riferibili alle società esposti nelle pagine che seguono sono stati ottenuti in un'ottica di valutazione *stand-alone* e non tengono conto di premi o sconti riferibili a operazioni straordinarie di varia natura riguardanti il capitale delle società stesse, quali IPO o transazioni relative a pacchetti di maggioranza o minoranza.

a) Principi di valutazione adottati

Lo scrivente dichiara che ai fini dello svolgimento dell'incarico ha adottato i PIV - Principi Italiani di Valutazione, così come statuiti dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV).

Il principio PIV.I.4.3 articola il processo per la corretta valutazione in cinque fasi ben distinte:

a) la formazione e l'apprezzamento della base informativa;
b) l'applicazione dell'analisi fondamentale;
c) la selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione;
d) l'apprezzamento dei principali fattori di rischio;
e) la costruzione di una razionale sintesi valutativa.

b) La base informativa

Nello svolgimento del proprio lavoro, lo scrivente ha ottenuto dalla proprietà e dal management di CIA e CFV le informazioni e documenti ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico.

In particolare, il sottoscritto ha analizzato la seguente documentazione ricevuta:

- Situazione patrimoniale ed economica di CFV alla Data di Riferimento.
- Bilancio di verifica di CFV alla Data di Riferimento.
- Atto costitutivo e statuto di CFV.
- Atto di trasferimento della sede societaria di CFV in Italia.
- Copia dei verbali assemblee dei soci e CDA di CFV.
- Bilancio di esercizio al 31/12/2022 di T-Pro Software.
- Contratto di finanziamento e atto modificativo dello stesso di T-Pro Software (**Allegato *sub* F**).
- Situazione patrimoniale ed economica di CIA alla Data di Riferimento.
- Bilancio di verifica di CIA alla Data di Riferimento.
- Atto costitutivo e statuto di CIA.
- Copia dei verbali assemblee dei soci e CDA di CIA.
- Documenti fiscali di CIA.
- Situazione patrimoniale ed economica di Agricola Florio al 30/09/2023.
- Perizia di Valutazione di Agricola Florio srl dell'Arch. Fogazza (**Allegato *sub* A**).
- Situazione patrimoniale ed economica delle società del Gruppo DCC al 30/06/2023.

- Perizia di valutazione originaria e conferma del valore del Geom. Mutti per il Gruppo DCC (**Allegato *sub* E**).
- Situazione patrimoniale ed economica di Isola Longa al 30/09/2023.
- Perizia di valutazione originaria e conferma del valore del Dott. Mezzadri per Isola Longa (**Allegato *sub* B**).
- Valutazione del *management* delle saline di San Teodoro di proprietà di Isola Longa (**Allegato *sub* C**).
- Dichiarazione dei redditi 2022 ("Tax Return") di LC International.
- Impairment test della partecipazione di CIA in LC International riferito al bilancio di esercizio di CIA 2022 (**Allegato *sub* D**).
- Bilanci di esercizio delle Altre Partecipazioni al 31/12/2022.

La stima del valore di CIA e CFV è stata effettuata nell'ottica del rispetto del principio di continuità di gestione (*"going concern"*).

Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili al momento della stesura della presente Relazione. Chi scrive ha escluso dalle analisi e dalle proiezioni tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e dunque non ragionevolmente prevedibili, non coerenti con i principi di logica e prudenza adottati nel presente lavoro.

Chi scrive ha fatto pieno ed esclusivo affidamento sulla veridicità, l'accuratezza e la completezza di tutti i dati pubblicamente disponibili e di tutte le informazioni ricevute dal *management* per l'espletamento dell'incarico, senza dar corso ad alcuna verifica indipendente sugli stessi.

c) La data della valutazione

Si evidenzia che i **valori periziati di CIA e CFV,** ed il relativo rapporto di concambio, **si riferiscono all'intero patrimonio sociale esistente alla data del 31° ottobre 2023,** approvate dai rispettivi consigli di amministrazione e, per CIA, sottoposte a revisione limitata da parte della società Audirevi S.p.A.

d) L'unità di valutazione

L'unità di valutazione ai sensi del Principio Italiano di Valutazione (PIV). I.9.1 emanato dall'organismo italiano di Valutazione (OIV): *"costituisce l'aggregato di riferimento da cui derivare il valore dell'attività (...) oggetto di valutazione"*.

Il PIV I.9.2. chiarisce inoltre che: "*L'unità di valutazione è normalmente definita dalla finalità della stima ricercata*".

e) La configurazione di valore

Ai sensi del Principio PIV I.1.30, e nel contesto dell'incarico ricevuto, la configurazione di valore più adatta ad esprimere il capitale economico, essendo CIA e CFV due *holding*, è il valore economico delle partecipazioni, attraverso il metodo patrimoniale semplice.

La valutazione è stata effettuata con l'approccio del "*Sum of Parts*". I Principi Italiani di Valutazione così si esprimono sul punto: "*nella valutazione di un gruppo di aziende diversificato l'esperto deve valutare quando è appropriato compiere una valutazione per somma di parti, considerando separatamente i singoli business (addensi) e i costi corporate (minuendo) anziché valutare l'intero complesso*".

La stima del valore delle due società (CIA e CFV), secondo questa impostazione, può essere rappresentata dalla somma del valore economico (*Sum of Parts*) delle proprie partecipazioni (sempre per la parte di pertinenza della holding) sommate al valore di mercato delle altre poste di bilancio attive e passive proprie delle due società stesse. Tale metodologia permette di mettere in evidenza le peculiarità delle singole imprese riflesse nei rispettivi bilanci, dando la possibilità di effettuare stime e assunzioni *ad hoc* per ciascuna impresa del gruppo[1].

Inoltre, in base alla materialità delle informazioni prospettiche condivise con il management, non è stato considerato dal sottoscritto alcun correttivo reddituale, né per la valorizzazione di CIA e CFV né per la valorizzazione delle loro controllate, risultando in tal modo applicata una metodologia di tipo patrimoniale pura.

Infine, per la valutazione della partecipazione di CFV detenuta in CIA non sono stati considerati dal sottoscritto né premi di controllo né sconti di liquidità. Sul primo, come da dottrina[2], essendo stata utilizzata una metodologa di tipo patrimoniale, la valutazione effettuata risulta essere già una valutazione di "controllo" e, quindi, non necessita di essere aggiustato aggiungendo un ulteriore premio. Lo sconto di liquidità, invece, non è stato preso in considerazione nella valutazione dal sottoscritto dal momento che il titolo di CIA, scambiato all'Euronext di Milano, ha sempre presentato

---

[1] International Valuation Standards Council (Pwc), "*International Valuation Standards*", 2021; Aswath Damodaran, "*The Octopus: Valuing Multi-business, Multi-national Companies*", 2009; Corporate Finance Institute, "*Sum Of The Parts (SOTP) Valuation*", 2019; Luigi Guatri, Victor Uckmar, "*Linee guida per le valutazioni economiche*", Egea, 2009; Enrico Laghi, "*Gruppi di imprese: aspetti valutativi (peculiarità delle valutazioni dei gruppi)*", slide Convegno Nazionale OIV sulla Valutazione d'Azienda, 2016

[2] Shannon P. Pratt, "Business Valuation Discounts and premiums second edition", Wiley, 2009

dei volumi di scambio molto esigui, non risultando in tal modo completamente liquido nemmeno nel mercato quotato.

f) Limiti del lavoro

La Relazione è assoggettata ai limiti e alle ipotesi riportate di seguito.

La stima del valore del capitale economico di CIA e CFV è stata predisposta nell'ottica del rispetto del principio di continuità di gestione (*"going concern"*); di conseguenza le due società sono considerate in funzionamento e senza radicali mutamenti di gestione per il futuro.

Lo scrivente ha fatto pieno ed esclusivo affidamento sulla veridicità, l'accuratezza e la completezza di tutti i dati pubblicamente disponibili e di tutte le informazioni ricevute dal management per l'espletamento dell'incarico, senza dar corso ad alcuna verifica indipendente sugli stessi. Lo scrivente, pertanto, declina ogni responsabilità ove i risultati presentati nella Relazione fossero inficiati dalla non completezza, non accuratezza o non veridicità delle informazioni scritte e orali fornite dal Management della Società e degli altri elementi conoscitivi forniti nel presente lavoro.

5. COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

a) Breve descrizione di CIA

Compagnia immobiliare Azionaria S.p.A. è stata fondata nel 2002. Inizialmente CIA ha orientato inizialmente il proprio core-business verso l'attività immobiliare, attraverso una gestione diretta rivolta alla proposta di locazione e/o di compravendita di immobili prevalentemente nel settore retail-uffici direzionali, alla gestione di multiproprietà e all'offerta di servizi di facility management correlati. Progressivamente e così come previsto dal piano di sviluppo, CIA ha rivolto la propria principale attività verso investimenti mobiliari, come holding di partecipazioni in vari settori strategici e diversificati: immobiliare, agricolo-vitivinicolo, ricettivo-turistico, ristorazione e servizi. CIA è una *holding* pura che, quindi, detiene principalmente partecipazioni. Viene riportato di seguito il Bilancio al 31 ottobre 2023, in cui viene evidenziato il valore delle partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

CIA SpA	BV 31/10/23 (€)
Immobilizzazioni materiali	36.620
Partecipazione in Agricola Florio	*59.575*
Partecipazione in Isola Longa	*4.780.000*

Partecipazione in LC International	*734.371*
Partecipazione in DCC	*14.000.000*
Partecipazione in Diana Bis	*10.000*
Partecipazione in Comtes de Dampierre	*5.012*
Partecipazione in M39	*1.800*
Immobilizzazioni finanziarie	19.590.758
Totale immobilizzazioni	**19.627.378**
Crediti verso clienti	2.322.047
Crediti verso controllate	18.365
Crediti tributari	701.490
Altri crediti	40.378
Attivo circolante	**3.082.280**
Debiti verso fornitori	(2.448.135)
Debiti tributari	(1.874.714)
Debiti verso istituti di previdenza	(170.777)
Altri debiti	(1.131.659)
Passivo circolante	**(5.625.285)**
Capitale Circolante Netto	**(2.543.005)**
Fondo per rischi ed oneri	(246.161)
Fondo TFR	(77.843)
Ratei e risconti attivi	13.035
Ratei e risconti passivi	(162.132)
Capitale Investito Netto	**16.611.272**
Debiti verso banche	(2.178.481)
Debiti altri finanziatori	(541.484)
Disponibilità liquide	23.258
(-) Posizione finanziaria netta	**(2.696.707)**
Valore del Patrimonio Netto	**13.914.565**

Le partecipazioni nelle società controllate sono iscritte a bilancio ad un valore pari ad euro **19.590.758**. Le quote detenute da CIA nelle sue partecipate sono riassunte nella seguente tabella:

Partecipazioni	Stake (%)	BV CIA 31/10/23 (€)
Agricola Florio Srl Società Agricola	100,0%	59.575
Isola Longa Srl	33,3%	4.780.000
LC International LLC	40,0%	734.371
Domini Castellare Castellina Srl	17,6%	14.000.000
Diana Bis Srl	1,0%	10.000
Comptes de Dampierre SaS	0,9%	5.012
M39 Srl	6,0%	1.800
Totale		**19.590.758**

Coerentemente con l'approccio valutativo sopra dichiarato di c.d. "*Sum of Parts*", si ritiene ragionevole stimare il valore di CIA in base al suo Patrimonio netto contabile al 31 ottobre 2023 integrato come segue:

- per le partecipazioni nelle società controllate il valore economico come risulta dalle valutazioni presentate nei successivi capitoli della presente Relazione;
- per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 31/10/2023 sopra evidenziato.

b) Agricola Florio – Stima del valore

Agricola Florio S.r.l. Società Agricola è controllata da CIA al 100% e detiene delle proprietà immobiliari nel comune di Favignana (TP), più precisamente sull'isola di Levanzo, facente parte delle isole Egadi.

Al fine di procedere con la valutazione di Agricola Florio, dato che le sue consistenze patrimoniali sono principalmente rappresentate da beni immobili e non producendo la società risultati economici tali da poterle attribuire anche una componente reddituale di valore, si è utilizzata la metodologia di valutazione patrimoniale pura.

Si riporta di seguito una tabella contente (i) una prima colonna di valori corrispondenti al bilancio di Agricola Florio al 30/09/2023 con evidenza del suo patrimonio netto contabile ("BV 30/09/23 (€)") e (ii) una seconda colonna di valori corrispondenti al valore di mercato attribuito ad Agricola Florio dal sottoscritto ("FV (€)"):

Agricola Florio Srl Società Agricola	BV 30/09/23 (€)	FV (€)
Terreni strumentali	792.500	
Fabbricati in corso	317.524	
Terreni e fabbricati in corso	732.393	
Totale immobilizzazioni materiali	**1.842.417**	**2.993.179**
Crediti verso clienti	3.903	3.903
Crediti verso controllanti	14.131	14.131
Crediti tributari	29.386	29.386
Attivo circolante	**47.419**	**47.419**
Debiti verso fornitori	(56.042)	(56.042)
Debiti verso controllanti	(32.443)	(32.443)
Debiti tributari	(3.359)	(3.359)
Debiti verso istituti di previdenza	(3.004)	(3.004)
Altri debiti	(90.562)	(90.562)
Passivo circolante	**(185.410)**	**(185.410)**
Capitale Circolante Netto	**(137.990)**	**(137.990)**

Ratei e risconti attivi	139	139
Capitale Investito Netto	**1.704.566**	**2.855.328**
Debiti verso banche	(622.068)	(622.068)
Debiti altri finanziatori	(17.024)	(17.024)
Disponibilità liquide	42.909	42.909
(-) Posizione finanziaria netta	**(596.182)**	**(596.182)**
Valore del Patrimonio Netto	**1.108.383**	**2.259.145**

Come si nota dalla tabella soprastante, il valore di mercato di Agricola Florio alla Data di Riferimento differisce rispetto al suo valore contabile solo per via di una rivalutazione effettuata sui beni immobili. Infatti, per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 30/09/2023 sopra evidenziato.

Al fine di determinare il valore delle consistenze immobiliari alla Data di Riferimento, il sottoscritto ha appreso i valori della perizia di stima effettuata dall'Arch. Maria Francesca Fogazza in data 17/03/2022, richiesta dalla banca in sede di erogazione di un finanziamento finalizzato alla realizzazione di un progetto di sviluppo (**Allegato *sub* A**). Sommando le valutazioni dei diversi lotti, contenti gli immobili di Agricola Florio, si ottiene infatti un valore complessivo pari ad euro 2.993.179. Dalle sue analisi, il sottoscritto ha ritenuto congruo tale valore e lo ha infatti utilizzato come base per la stima del valore della società.

Andando a sommare al valore degli immobili anche quello delle altre attività e passività di Agricola Florio, si ottiene un **valore complessivo dell'azienda pari ad euro 2.259.145**. Essendo tale azienda interamente controllata da CIA, tale valore è ad essa tutto riferibile.

c) Isola Longa – Stima del valore

Isola Longa S.r.l. è controllata da CIA al 33,3% e detiene gran parte dei terreni e delle saline localizzati sull'omonima isola, sita nella provincia di Trapani, di fronte all'aeroporto.

Al fine di procedere con la valutazione di Isola Longa, dato che le sue consistenze patrimoniali sono principalmente rappresentate da beni immobili e non producendo la società risultati economici tali da poterle attribuire anche una componente reddituale di valore, si è utilizzata la metodologia di valutazione patrimoniale pura.

Si riporta di seguito una tabella contente (i) una prima colonna di valori corrispondenti al bilancio di Isola Longa al 30/09/2023 con evidenza del suo patrimonio netto contabile ("BV 30/09/23 (€)") e (ii) una seconda colonna di valori corrispondenti al valore di mercato attribuito ad Isola Longa dal sottoscritto ("FV (€)"):

Isola Longa Srl	BV 30/09/23 (€)	FV (€)
Immobilizzazioni Immateriali	50.168	50.168
Terreni e fabbricati	*12.018.201*	*13.378.128*
Impianti e macchinari	*321.758*	*321.758*
Attrezzatura	*63.124*	*63.124*
Altre imm. Mat.	*16.707*	*16.707*
Immobilizzazioni materiali	12.419.791	13.779.718
Totale immobilizzazioni	**12.469.959**	**13.829.885**
Rimanenze	278.954	278.954
Crediti commerciali	19.500	19.500
Crediti tributari e previdenziali	129.669	129.669
Altri crediti	20.089	20.089
Attivo circolante	**448.212**	**448.212**
Debiti verso fornitori	(69.510)	(69.510)
Debiti tributari	(34.194)	(34.194)
Debiti verso istituti di previdenza	(2.303)	(2.303)
Altri debiti	(108.382)	(108.382)
Passivo circolante	**(214.389)**	**(214.389)**
Capitale Circolante Netto	**233.824**	**233.824**
Ratei e risconti attivi	1.085	1.085
Ratei e risconti passivi	(102.065)	(102.065)
Fondo TFR	(8.691)	(8.691)
Capitale Investito Netto	**12.594.111**	**13.954.037**
Debiti verso banche	(1.299.877)	(1.299.877)
Titoli negoziabili	3.036.084	3.036.084
Disponibilità liquide	972.214	972.214
(-) Posizione finanziaria netta	**2.708.421**	**2.708.421**
Valore del Patrimonio Netto	**15.302.532**	**16.662.458**

Come si nota dalla tabella soprastante, il valore di mercato di Isola Longa alla Data di Riferimento differisce rispetto al suo valore contabile solo per via di una rivalutazione effettuata sui beni immobili. Infatti, per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 30/09/2023 sopra evidenziato.

Al fine di determinare il valore delle consistenze immobiliari alla Data di Riferimento, il sottoscritto ha appreso i valori della perizia di stima effettuata dal Dott. Giorgio Mezzadri in data 14/05/2019 in sede perfezionamento di un'operazione di fusione per incorporazione. Tale perizia individuava come valore di mercato del compendio immobiliare di Isola Longa quello di euro 12.940.000. In data 16/02/2024, lo stesso Dott. Mezzadri, su richiesta del *managment* della società, confermava il valore del compendio originario in una successiva relazione (**Allegato *sub* B**), evidenziando che l'unica variazione intervenuta tra il 2019 ed il 2024 era riferibile all'acquisto della salina di San Teodoro. La

valorizzazione della salina di San Teodoro, acquistata ad un'asta fallimentare al valore di euro 306.000, è stata calcolata dal *management* della società in una nota fornita al sottoscritto (**Allegato *sub* C)**, la quale riporta un valore di mercato prudenziale della stessa stimato in euro 438.128. Viste entrambi i documenti dal sottoscritto e ritenute congrue le metodologie ed i risultati, il valore del compendio immobiliare della società Isola Longa è stato stimato in complessivi euro 13.378.128, dato dalla somma del valore del compendio originario e dal valore della Salina di San Teodoro.
Andando a sommare al valore degli immobili anche quello delle altre attività e passività di Isola Longa, si ottiene un **valore complessivo dell'azienda pari ad euro 16.662.458**. Essendo tale azienda controllata da CIA al 33,3%, il valore ad essa riferibile è pari ad euro 5.554.153.

d) LC International – Stima del valore

LC International LLC è una società americana, con sede a New York attiva nel settore della ristorazione ed è controllata da CIA al 40,0%. LC International è proprietaria di tre marchi dell'alta ristorazione: (i) "Le Cirque", considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo, fondato da Sitio Maccioni a New York nel 1974, (ii) "Osteria il circo" e (iii) "Sirio". Inoltre, la società è anche proprietaria delle licenze e dei marchi concesse a vari ristoranti in America (Las Vegas) e in altri paesi del mondo (India – New Delhi, Mmbai, Bangalore – ed Emirati Arabi – Abu Dhabi) gestiti attraverso la formula delle c.d. "*management fees*".
Essendo una società provata incorporata negli stati uniti, LC International non ha l'obbligo di depositare i propri bilanci di esercizio, ma solamente le proprie dichiarazioni fiscali annue (c.d. "*Tax Return*"). Nel bilancio di CIA la partecipazione in LC International è iscritta ad un valore pari ad euro 734.371, derivante dall'impairment test sul valore di tale partecipazione condotto dalla società di revisione Audirevi sul bilancio 2022 (**Allegato *sub* D**).
Al fine di procedere con la valutazione di LC International, si è proceduto ad un confronto con la società di revisione di CIA la quale, essendo nel procinto di revisionare il bilancio al 31/12/2023 di CIA, ha asserito che il valore della partecipazione in LC International sarà confermato dell'*impairment test* che sarà effettuato per l'anno 2023. Inoltre, al fine di confermare la presenza di un valore intrinseco per LC International, sono stati visionati dal sottoscritto i relativi contratti di licenza ed utilizzo dei marchi che la stessa società ha in essere con terze parti, riuscendo tali contratti a generare un fatturato annuo pari a circa euro 200 mila (tale valore è variabile essendo dipendente dal fatturato annuo dei ristornati a cui viene concesso l'utilizzo del marchio).
Pertanto, il **valore complessivo di LC International è pari a complessivi euro 1.835.849**, ed è stato basato dal sottoscritto sul tale impairment test, non avendo a disposizione informazioni aggiuntive. Essendo tale società controllata da CIA al 40,0%, il valore ad essa riferibile è pari ad euro 734.339

(la differenza con il valore iscritto nel bilancio di CIA è dovuta all'applicazione di un tasso di cambio EUR/USD arrotondato).

e) Gruppo DCC – Stima del valore

Il Gruppo DCC, tramite la controllante Domini Castellare Di Castellina S.r.l., controlla quattro prestigiose cantine vitivinicole: Castellare di Castellina, la prima e più storica, nata nel 1977 nel Chianti Classico, Rocca di Frassinello, cantina d'autore progettata da Renzo Piano nella Maremma Toscana e Feudi del Pisciotto, che segna l'inizio dell'avventura siciliana del gruppo. Le attività svolte in Toscana dal gruppo sono gestite, oltre che dalla capogruppo, tramite Nettuno S.r.l. Società Agricola e Rocca Di Frassinello S.r.l. Società Agricola. Le attività svolte in Sicilia, invece, sono svolte dalle società Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.

La controllante del Gruppo DCC, Domini Castellare Di Castellina S.r.l., è controllata da CIA al 17,6% e a sua volta controlla le società del Gruppo DCC con le quote riportate nel seguente schema che, oltre alle quote partecipative, riepiloga anche il valore contabile delle partecipazioni iscritto nel bilancio della controllante al 30/06/2023 (ultimo bilancio disponibile):

Partecipazioni DCC S.r.l.	Stake (%)	BV DCC 30/06/23 (€)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	99,0%	12.297.809
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	99,0%	1.686.301
Nettuno S.r.l.	81,2%	4.914.329
Rocca di Frasanello S.r.l.	85,6%	18.678.549
Resort del Pisciotto S.r.l.	99,0%	315.890
Totale partecipazioni		**37.892.878**

Al fine di procedere con la valutazione del Gruppo DCC, dato che le sue consistenze patrimoniali sono principalmente rappresentate da beni immobili e non producendo il Gruppo DCC risultati economici tali da potergli attribuire anche una componente reddituale di valore, si è utilizzata la metodologia di valutazione patrimoniale pura.

Come base per la valutazione patrimoniale del Gruppo DCC, il sottoscritto ha appreso i valori determinati dal Geom. Mutti in una perizia immobiliare redatta nel corso dell'anno 2020, i cui valori sono stati confermati successivamente dallo stesso perito in data 24/01/2024 (**Allegato *sub* E**). Le valorizzazioni degli immobili per le diverse società del Gruppo DCC contenute nella suddetta perizia sono le seguenti:

- Immobili di Feudi del Pisciotto S.r.l. – euro 14.393.246

- Immobili di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. – euro 1.370.987
- Immobili di Nettuno S.r.l. – euro 20.969.633
- Immobili di Rocca di Frasanello S.r.l. – euro 63.045.728

Inoltre, similarmente alla valutazione di CIA e CFV, il sottoscritto ha stimato il valore del Gruppo DCC in base patrimonio netto contabile della sua controllante (Domini Castellare Di Castellina S.r.l.) al 30 giugno 2023 integrato come segue:

- Per le partecipazioni nelle società controllate il valore economico è stato calcolato come il valore del loro patrimonio netto contabile di competenza della capogruppo al 30/06/2023, aggiustato per i plusvalori o minusvalori emergenti dalla perizia del Grom. Mutti;
- Per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del book value così come risulta dal bilancio al 30/06/2023.

Si riporta di seguito una tabella contente (i) una prima colonna di valori corrispondenti al bilancio di Domini Castellare Di Castellina S.r.l. (la controllante del Gruppo DCC) al 30/06/2023 con evidenza del suo patrimonio netto contabile ("BV 30/06/23 (€)") e (ii) una seconda colonna di valori corrispondenti al valore di mercato attribuito alla stessa società dal sottoscritto ("FV (€)"):

DCC S.r.l.	BV 30/06/23 (€)	FV (€)
Immobilizzazioni immateriali	31.030	31.030
Immobilizzazioni materiali	4.790	4.790
Partecipazione in Feudi del Pisciotto	*12.297.809*	*12.555.536*
Partecipazione in Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	*1.686.301*	*1.582.946*
Partecipazione in Nettuno	*4.914.329*	*20.591.536*
Partecipazione in Rocca di Frasanello	*18.678.549*	*50.742.959*
Partecipazione in Resort del Pisciotto	*315.890*	*24.524*
Partecipazione in Altre imprese	*1.545*	*1.545*
Finanziamenti a controllate	*4.436.663*	*4.436.663*
Immobilizzazioni finanziarie	42.331.085	89.935.708
Totale immobilizzazioni	**42.366.905**	**89.971.528**
Rimanenze	1.033.846	1.033.846
Crediti verso clienti	2.774.860	2.774.860
Crediti tributari	4.445	4.445
Altri crediti	285.825	285.825
Attivo circolante	**4.098.977**	**4.098.977**
Debiti verso fornitori	(5.694.125)	(5.694.125)
Debiti tributari	(199.928)	(199.928)
Debiti verso istituti di previdenza	(51.376)	(51.376)
Altri debiti	(1.061.315)	(1.061.315)
Passivo circolante	**(7.006.744)**	**(7.006.744)**
Capitale Circolante Netto	**(2.907.767)**	**(2.907.767)**

Fondo TFR	(22.572)	(22.572)
Ratei e risconti attivi	77.497	77.497
Ratei e risconti passivi	(32.393)	(32.393)
Capitale Investito Netto	**39.481.670**	**87.086.293**
Debiti verso banche	(981.212)	(981.212)
Scoperti di c/c	(740.915)	(740.915)
Disponibilità liquide	48.603	48.603
(-) Posizione finanziaria netta	**(1.673.523)**	**(1.673.523)**
Valore del Patrimonio Netto	**37.808.147**	**85.412.770**

Come si nota dalla tabella soprastante, il valore di mercato di Domini Castellare Di Castellina S.r.l. alla Data di Riferimento differisce rispetto al suo valore contabile solo per via di una rivalutazione effettuata sulle sue partecipazioni. Infatti, per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 30/06/2023 sopra evidenziato.

Al termine della valutazione, si ottiene un **valore complessivo per Domini Castellare Di Castellina S.r.l. pari ad euro 85.412.770**. Essendo tale società controllata da CIA al 17,6%, il valore ad essa riferibile è pari ad euro 14.989.941.

f) Altre Partecipazioni – Stima del valore

Le Altre Partecipazioni detenute da CIA sono rappresentate dalle seguenti società:

- Comptes de Dampierre S.a.S. – quota dello 0,9% – società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne;
- Diana Bis S.r.l. – quota dello 1,0% – società proprietaria del complesso residenziale sito in via Borgazzi 1,3,5 a Milano (MI), che ha attualmente in essere un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano;
- M39 S.r.l. – quota dello 6,0%, *management company* costituita con lo scopo di erogare servizi finanziari di investimenti e di consulenza strategica a favore di società/aziende.

Al fine di valutare le partecipazioni in tali società, visto che CIA detiene un'esigua minoranza delle quote ed il relativo patrimonio netto risulta essere esiguo a sua volta, il sottoscritto ha ritenuto opportuno di mantenere la valutazione di tali società pari alla quota iscritta nel bilancio di CIA, ovvero una **valutazione pari complessivi euro 16.812 per tutte e tre le società**.

g) Analisi delle altre voci patrimoniali di CIA

Di seguito vengono analizzate le principali voci patrimoniali di CIA differenti dalle partecipazioni che, come anticipato sono state valutate dal sottoscritto al loro valore contabile, non essendo state rilevate motivazioni di materialità per considerare una differente valorizzazione:

- Le **immobilizzazioni materiali** di CIA, pari ad euro 36.620, sono rappresentate da investimenti immobiliari in multiproprietà e da altri beni, il cui valore è esiguo ed è stato ritenuto dal sottoscritto in linea con i valori di iscrizione a bilancio;
- L'**attivo circolante** è rappresentato da:
    - **Crediti verso i clienti**, composti principalmente da: (i) fatture da emettere nei confronti di Class Editori ed il Gruppo DCC, per complessivi euro 1.370.954 rappresentati dal management e dai revisori come esigibili, senza la necessità di apporre alcuna svalutazione aggiuntiva e da (ii) un credito di euro 892.054 nei confronti di Swiss Merchant Advisory per la vendita della partecipazione in Diana Bis (che ha portato alla riduzione della quota di CIA all'1%), il quale è previsto essere incassato alla fine dell'anno 2024, come riportato nella nota integrativa di CIA al 31/10/2023;
    - **Crediti verso la controllata** Agricola Florio, indicati dal management e dai revisori come esigibili;
    - **Crediti tributari**, rappresentati da crediti verso l'erario correnti per euro 261.962 e per imposte anticipate per euro 439.528 che, su indicazione del management e dei revisori, non necessitano di alcuna svalutazione;
    - **Altri crediti** per euro 40.378 rappresentati principalmente da crediti verso CFV, ritenuti incassabili da *management* società di revisione;
- Il **passivo circolante** è rappresentato da:
    - **Debiti verso fornitori** pari a complessivi euro 2.448.135 includono debiti verso Class Editori per euro 957.735 e, su indicazione del management e della società di revisione non sussistono altre passività appartenenti a questa categoria non rilevate nel bilancio al 31/10/2023;
    - **Debiti tributari** per un valore totale di euro 1.874.714, rappresentati da debiti correnti e debiti in corso di rateizzazione con l'erario. In relazione ai debiti tributari, in relazione alle informazioni ricevute dai revisori della società ed alla documentazione alle loro mani, il sottoscritto non ha ritenuto di rilevare alcun accantonamento aggiuntivo;

- **Debiti verso istituti di previdenza** del valore complessivo di euro 170.777 e rappresentati tutti da debiti correnti e rateizzati;
- **Altri debiti** per un valore complessivo di euro 1.131.659, rappresentati principalmente da debiti nei confronti di Class Editori per euro 814.916 e da cauzioni passive per euro 227.625.

- Il **fondo per rischi ed oneri**, pari ad euro 246 mila, è accantonato a copertura del possibile rischio di mancato realizzo di alcune poste attive e della stima delle passività potenziali per sanzioni ed interessi di mora riferiti ai debiti tributari e previdenziali. Tale posta è stata confermata come capiente dai revisori di CIA.
- La **posizione finanziaria netta** è rappresentata da:
  - **Debiti verso banche** per complessivi euro 2.178.481, rappresentati principalmente da AMCO, per euro 1.372.937, e da BPOP di Sondrio per euro 805.001;
  - **Debiti verso altri finanziatori** per euro 541.484;
  - **Disponibilità liquide** per euro 23.258.

h) La stima del valore di CIA

Date le valutazioni delle partecipazioni di CIA riportati nei precedenti capitoli, si riporta di seguito una tabella contente (i) una prima colonna di valori corrispondenti al bilancio di CIA alla Data di Riferimento del 30/09/2023 con evidenza del suo patrimonio netto contabile ("BV 30/09/23 (€)") e (ii) una seconda colonna di valori corrispondenti al valore di mercato attribuito alla stessa società dal sottoscritto ("FV (€)"):

CIA SpA	BV 31/10/23 (€)	FV (€)
Immobilizzazioni materiali	36.620	36.620
Partecipazione in Agricola Florio	*59.575*	*2.259.145*
Partecipazione in Isola Longa	*4.780.000*	*5.554.153*
Partecipazione in LC International	*734.371*	*734.340*
Partecipazione in DCC	*14.000.000*	*14.989.941*
Partecipazione in Diana Bis	*10.000*	*10.000*
Partecipazione in Comtes de Dampierre	*5.012*	*5.012*
Partecipazione in M39	*1.800*	*1.800*
Immobilizzazioni finanziarie	19.590.758	23.554.391
Totale immobilizzazioni	**19.627.378**	**23.591.011**
Crediti verso clienti	2.322.047	2.322.047
Crediti verso controllate	18.365	18.365
Crediti tributari	701.490	701.490
Altri crediti	40.378	40.378
Attivo circolante	**3.082.280**	**3.082.280**

Debiti verso fornitori	(2.448.135)	(2.448.135)
Debiti tributari	(1.874.714)	(1.874.714)
Debiti verso istituti di previdenza	(170.777)	(170.777)
Altri debiti	(1.131.659)	(1.131.659)
Passivo circolante	**(5.625.285)**	**(5.625.285)**
Capitale Circolante Netto	**(2.543.005)**	**(2.543.005)**
Fondo per rischi ed oneri	(246.161)	(246.161)
Fondo TFR	(77.843)	(77.843)
Ratei e risconti attivi	13.035	13.035
Ratei e risconti passivi	(162.132)	(162.132)
Capitale Investito Netto	**16.611.272**	**20.574.905**
Debiti verso banche	(2.178.481)	(2.178.481)
Debiti altri finanziatori	(541.484)	(541.484)
Disponibilità liquide	23.258	23.258
(-) Posizione finanziaria netta	**(2.696.707)**	**(2.696.707)**
Valore del Patrimonio Netto	**13.914.565**	**17.878.198**

Come si nota dalla tabella soprastante, il valore di mercato di CIA alla Data di Riferimento differisce rispetto al suo valore contabile solo per via di una rivalutazione effettuata sulle sue partecipazioni. Infatti, per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management e come descritto nel precedente capitolo, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 30/09/2023 sopra evidenziato.

Al termine della valutazione, si ottiene un **valore di mercato complessivo per CIA pari ad euro 17.878.198.**

6. COMPAGNIE FONCIERE DU VIN S.P.A.

a) Breve descrizione di CFV

CFV è una *holding* nata nel 2013 dalla scissione parziale di Euroclass Multimedia Holdings S.A. in favore della società Compagnie Fonciere Du Vin S.A. Successivamente a tale scissione, nel 2015, CFV ha spostato la propria sede legale in Italia, prendendo l'attuale forma giuridica di società per azioni e, quindi, cambiando la propria denominazione in Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A.

L'oggetto sociale contenuto nello statuto di CFV è il seguente: "*[...] l'assunzione di partecipazioni in società o enti di qualsiasi tipo, nonché il coordinamento finanziario, amministrativo tecnico e industriale delle società o enti nei quali partecipa, direttamente o indirettamente; l'acquisto, la vendita e la permuta, la gestione e l'amministrazione di azioni, quote di partecipazione in società di qualsiasi tipo, di obbligazioni, di titoli di Stato o ad essi assimilati e valori mobiliari in genere, il*

tutto in nome, per conto e nell'interesse esclusivamente proprio e no altrui. La società può, inoltre, compiere le operazioni commerciali, industriali, immobiliari, mobiliari e finanziarie, queste ultime non nei confronti del pubblico, necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, ivi comprese l'assunzione di mutui e di finanziamenti in genere e la concessione di fidejussioni, avalli e altre garanzie personali o reali, anche nell'interesse di terzi, senza carattere di professionalità".

Come CIA, anche CFV è una *holding* pura che detiene principalmente partecipazioni nel proprio attivo, tra cui una partecipazione in CIA del 49,5%. Viene riportato di seguito il Bilancio al 31 ottobre 2023, in cui viene evidenziato il valore delle partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

CFV SpA	BV 31/10/23 (€)
Partecipazione in CIA	8.893.947
Partecipazione in T-PRO Software	100.000
Immobilizzazioni Finanziarie	**8.993.947**
Debiti verso fornitori	(38.791)
Debiti tributari	(516)
Debiti verso amministratori	(14.229)
Debiti verso C.I.A. S.p.A.	(38.261)
Debiti V/Sindaci	(48.831)
Debiti verso per diritti camerali	(120)
Debiti verso T-Pro Software S.r.l.	(41.000)
Fondo rischi per garanzia T-Pro Software	-
Totale debiti	**(181.748)**
Capitale Investito Netto	**8.812.199**
Debiti finanziari	(2.206)
Debiti verso soci	(31.700)
Disponibilità liquide	494
(-) Posizione finanziaria netta	**(33.412)**
Valore del Patrimonio Netto	**8.778.787**

Le partecipazioni nelle società controllate sono iscritte a bilancio ad un valore pari ad euro **8.993.947**. Le quote detenute da CFV nelle sue partecipate sono riassunte nella seguente tabella:

Partecipazioni	Stake (%)	BV CFV 31/10/23 (€)
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.	49,5%	8.893.947
T-PRO SOFTWARE S.r.l.	100,0%	100.000
Totale		**8.993.947**

Coerentemente con l'approccio valutativo sopra dichiarato di c.d. "*Sum of Parts*" e con quanto già fatto per CIA, si ritiene ragionevole stimare il valore di CFV in base al suo Patrimonio netto contabile al 31 ottobre 2023 integrato come segue:

- per le partecipazioni nelle società controllate, nello specifico in riferimento alla partecipazione in CIA, il valore economico come risulta dalle valutazioni presentate nei successivi capitoli della presente Relazione;
- per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 31/10/2023 sopra evidenziato.

b) Analisi delle voci patrimoniali di CFV

Di seguito vengono analizzate le principali voci patrimoniali di CFV che, come anticipato, al netto della partecipazione detenuta in CIA, sono state valutate dal sottoscritto al loro valore contabile, non essendo state rilevate motivazioni di materialità per considerare una differente valorizzazione:

- Le **immobilizzazioni finanziarie** di CFV, pari a complessivi euro 8.993.947, sono rappresentate da:
    - la partecipazione del 49,9% in CIA valorizzata a bilancio al 31/10/2023 in euro 8.893.947, il cui valore è stato modificato nella valutazione di CFV dal sottoscritto al fine di riadattarlo al valore economico di CIA ottenuto nel precedente capitolo 5.h), portando ad una sua valutazione pari ad euro 8.847.384. Inoltre, come anticipato nel capitolo 4.e) non è stato ritenuto di modificare tale valore per alcun premio per il controllo o sconto per illiquidità derivante dal *delisting* di CIA in seguito all'operazione di fusione per incorporazione;
    - La partecipazione del 100% nel capitale di T-Pro Software, il cui valore di iscrizione a bilanci pari ad euro 100.000 è stato ritenuto congruo dal sottoscritto dopo averne analizzato i relativi bilanci di esercizio ed aver ottenuto informazioni e conferme dal *management*.
- I **debiti non finanziari della società** pari complessivamente ad euro 181.748, sono principalmente rappresentati da debiti correnti e, su indicazione del commercialista della società, non sussistono altre passività appartenenti a questa categoria non rilevate nel bilancio al 31/10/2023;
- La **posizione finanziaria netta**, pari a complessivi euro 33.412, è rappresentata da esigui debiti finanziari e verso soci per complessivi euro 33.906 e dalle disponibilità liquide di euro 494

Si segnala inoltre che CFV risulta essere garante a prima chiamata di un debito finanziario contratto dalla società controllata T-Pro Software con la banca Intesa San Polo S.p.A., pari alla data odierna a

complessivi euro 5.058.070, il cui contratto è stato analizzati dal sottoscritto (**Allegato *sub* F**). Tale finanziamento ha subito una modifica con stralcio e riscadenziamento nell'anno 2022, per la quale in accordo con la banca la quota capitale è stata ridotta e la scadenza allungata nel tempo. Dal momento che T-PRO Software ha onorato le scadenze contrattuali dal momento del riscadenziamento, pagando regolarmente le rate e che, alla data odierna, la garanzia non risulta essere stata escussa dalla banca, come da prassi lo scrivente non ha ritenuto necessario apporre alcuna maggiore passività nella valutazione di CFV, avendo avuto anche comfort dal management sulle possibilità future di T-.PRO software di portare a termine autonomamente il ripagamento del suddetto debito finanziario.

e) La stima del valore di CFV

Data la valutazione di CIA analizzata nei precedenti capitoli, si riporta di seguito una tabella per CFV contente (i) una prima colonna di valori corrispondenti al bilancio di CFV alla Data di Riferimento del 30/09/2023 con evidenza del suo patrimonio netto contabile ("BV 30/09/23 (€)") e (ii) una seconda colonna di valori corrispondenti al valore di mercato attribuito alla stessa società dal sottoscritto ("FV (€)"):

CFV SpA	BV 31/10/24 (€)	FV (€)
Partecipazione in CIA	8.893.947	8.847.384
Partecipazione in T-PRO Software	100.000	100.000
Immobilizzazioni Finanziarie	**8.993.947**	**8.947.384**
Debiti verso fornitori	(38.791)	(38.791)
Debiti tributari	(516)	(516)
Debiti verso amministratori	(14.229)	(14.229)
Debiti verso C.I.A. S.p.A.	(38.261)	(38.261)
Debiti V/Sindaci	(48.831)	(48.831)
Debiti verso per diritti camerali	(120)	(120)
Debiti verso T-Pro Software S.r.l.	(41.000)	(41.000)
Fondo rischi per garanzia T-Pro Software	-	-
Totale debiti	**(181.748)**	**(181.748)**
Capitale Investito Netto	**8.812.199**	**8.765.636**
Debiti finanziari	(2.206)	(2.206)
Debiti verso soci	(31.700)	(31.700)
Disponibilità liquide	494	494
(-) Posizione finanziaria netta	**(33.412)**	**(33.412)**
Valore del Patrimonio Netto	**8.778.787**	**8.732.224**

Come si nota dalla tabella soprastante, il valore di mercato di CFV alla Data di Riferimento differisce rispetto al suo valore contabile solo per via di una valutazione leggermente differente della partecipazione detenuta in CIA. Infatti, per le altre poste, in base alle informazioni ricevute dal

management, non ci sono motivazioni di materialità per considerare una valorizzazione differente del *book value* così come risulta dal bilancio al 30/09/2023 sopra evidenziato.

Al termine della valutazione, si ottiene un **valore di mercato complessivo per CFV pari ad euro 8.732.224.**

7. LA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI CAMBIO

Date le valutazioni di CIA e di CFV esplicate nei precedenti capitoli, è possibile ora calcolare il rapporto di cambio nel contesto della fusione per incorporazione di CIA in CFV. La formula da utilizzarsi per la determinazione di tale rapporto è la seguente[3]:

$$\frac{Valore\ econmico\ Società\ Incorporata\ (CIA)}{\#\ azioni\ società\ Incorporata\ (CIA)} \Big/ \frac{Valore\ econmico\ Società\ Incorporante\ (CFV)}{\#\ azioni\ società\ Incorporante\ (CFV)}$$

Applicando a tale formula i valori di mercato determinati nei precedenti capitoli ed utilizzando il numero di azioni attualmente in circolazione per le società CIA e CFV, si ottiene quanto segue:

$$\frac{Valore\ econmico\ CIA}{\#\ azioni\ CIA} \Big/ \frac{Valore\ econmico\ CFV}{\#\ azioni\ CFV} = \frac{17.878.198}{92.295.260} * \frac{8.732.224}{163.704} = \mathbf{0,0036}$$

Secondo tale rapporto di concambio, in seguito alla fusione per incorporazione di CIA in CFV, per ciascuna azione di CIA detenuta dagli attuali azionisti saranno ricevute in cambio 0,0036 azioni di CFV.

Si noti che i soci di CIA, in relazione alla fusione per incorporazione della stessa in CFV, avranno la possibilità di esercitare il di recesso previsto dall'art. 2437-ter c.c.: "*[...] Il valore di liquidazione delle azioni quotate in mercati regolamentati è determinato facendo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione ovvero ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso [...]*".

[3] Dott. Alessandro Piona, "*Fusioni e scissioni – il rapporto di cambio*", ODCEC Milano, 18 dicembre 2019

8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra riportato e sulla base delle considerazioni, elaborazioni e valutazioni condotte nei precedenti paragrafi, il sottoscritto perito estimatore.

DETERMINA

1) Il **valore congruo** riferibile all'*equity value* di **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.** pari a **euro 17.878.198;**
2) Il **valore congruo** riferibile all'*equity value* di **Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A.** pari a euro **8.732.224**;
3) Il **valore congruo del rapporto di concambio** nel contesto della fusione per incorporazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A. pari a **0,0036 azioni di CFV per ognuna delle azioni di CIA.**

Milano, 08 febbraio 2024

In fede

Dott. Luca Nicodemi

ALLEGATI

A. Perizia di valutazione Agricola Florio srl

B. Conferma di valore perizia Isola Longa

C. Valutazione salina San Teodoro Isola Longa

D. Impairment Test LC International Bilancio 2022

E. Perizia Gruppo DCC Geom. Mutti

F. Contratto di finanziamento T-Pro Software

ALLEGATO

A)

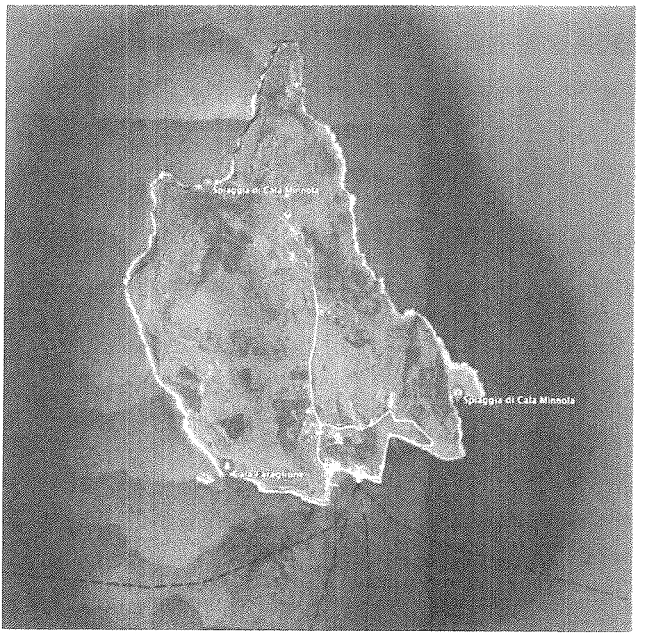
FOGAZZA MARIA FRANCESCA
architetto
Via Liguria, 13/5
90144 - PALERMO (PA)
Partita IVA: 03769130828
Codice fiscale: FGZ MRA 57A70 D612L
Cellulare: +39.335.8143179
e-mail: mariafrancesca.fogazza@gmail.com
Pec: mariafrancesca.fogazza@archiworldpec.com

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo

Committente

"Agricola Florio s.r.l. - Società Agricola"



PALERMO, 03 Marzo 2022 (data del sopralluogo)

PALERMO

ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA PALERMO
Arch. FOGAZZA MARIA FRANCESCA N° 2254

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel Comune di Favignana (TP) - Località isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi

COMMITTENTE

- Società "Agricola Florio s.r.l. - Società Agricola" rappresentata dal Sig. Di Maggio Salvatore, nato a Palermo il giorno 14 Novembre 1960, Codice Fiscale DMG SVT 60S14 G273N, nella qualità di Legale Rappresentante pro tempore della su detta Società.

CONSULENTE TECNICO

- FOGAZZA Maria Francesca, nata a Firenze (FI) il giorno 30 gennaio 1957, residente in Palermo (PA), Via Vitaliano Brancati n. 13a, codice fiscale FGZ MRA 57A70 D612L, con studio in Palermo (PA), Via Liguria n. 13/5, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della provincia di Palermo al n. 2254.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

La sottoscritta **Fogazza Maria Francesca**, con studio in Palermo (PA), Via Liguria n. 13/5, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della provincia di Palermo al n. 2254, a seguito dell'incarico ricevuto in data 31 gennaio 2022 di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** delle unità immobiliari site nel Comune di Favignana (TP), - Località Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi, si è recata, con la benevolenza delle condizioni meteorologiche, in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, ove possibile, svolto in data 03 marzo 2022.La valutazione dei cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA DI PALERMO
ARCH. FOGAZZA MARIA FRANCESCA N° 2254

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono ubicate nel Comune di Favignana (TP), - Località Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare, ove possibile, elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale delle unità immobiliari oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferitole, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi, attraverso il portale SISTER dell'Agenzia del Territorio, al fine di verificare:

- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- elaborati planimetrici e fogli di mappa

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

A) TERRENI:

Appezzamenti siti nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censiti:

1) al foglio 12, particella 3 di mq. 50.810,00 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) al foglio 12, particella 8 di mq. 64.090,00 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

3) al foglio 13, particella 39 di mq. 9.060,00 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 1*);

4) al foglio 14, particella 8 di mq. 11.290,00 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 2*);

5) al foglio 14, particella 24 di mq. 136.620,00 (vedasi *Scheda immobile n. 5 e Scheda di valutazione n. 2*);

6) al foglio 15, particella 44 di mq. 47.970,00 (vedasi *Scheda immobile n. 6 e Scheda di valutazione n. 2*);

7) al foglio 15, particella 46 di mq. 6.010,00 (vedasi *Scheda immobile n. 7 e Scheda di valutazione n. 1*);

8) al foglio 16, particella 2 di mq. 29.110,00 (vedasi *Scheda immobile n. 8 e Scheda di valutazione n. 1*);

9) al foglio 16, particella 65 di mq. 13.180,00 (vedasi *Scheda immobile n. 9 e Scheda di valutazione n. 1*);

10) al foglio 16, particella 66 di mq. 5.740,00 (vedasi *Scheda immobile n. 10 e Scheda di valutazione n. 3*);

11) al foglio 16, particella 67 di mq. 6.950,00 (vedasi *Scheda immobile n. 11 e Scheda di valutazione n. 3*);

12) al foglio 16, particella 68 di mq. 6.070,00 (vedasi *Scheda immobile n. 12 e Scheda di valutazione n. 1*);

13) al foglio 16, particella 75 di mq. 85.370,00 (vedasi *Scheda immobile n. 13 e Scheda di valutazione n. 2*);

14) al foglio 18, particella 17 di mq. 8.400,00 (vedasi *Scheda immobile n. 14 e Scheda di valutazione n. 1*);

15) al foglio 18, particella 19 di mq. 510,00 (vedasi *Scheda immobile n. 15 e Scheda di valutazione n. 3*);

16) al foglio 16, particella 160 di mq. 85.656,00 (vedasi *Scheda immobile n. 16 e Scheda di valutazione n.3*);

17) al foglio 13, particella 150 di mq. 360.415,00 (vedasi *Scheda immobile n. 17 e Scheda di valutazione n. 1*);

18) al foglio 18, particella 37 di mq. 26.060,00 (vedasi *Scheda immobile n. 18 e Scheda di valutazione n. 1*);

19) al foglio 15, particella 118 di mq. 53.530,00 (vedasi *Scheda immobile n. 19 e Scheda di valutazione n. 1*);

AI TERRENI.1:

Ruderi siti nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censiti:

20) al foglio 15, particella 90 di mq. 35,00 (vedasi *Scheda immobile n. 20 e Scheda di valutazione n. 4*);

21) al foglio 16, particella 161 di mq. 74,00 (vedasi *Scheda immobile n. 21 e Scheda di valutazione n. 4*);

22) al foglio 15, particella 117 di mq. 29,00 (vedasi *Scheda immobile n. 22 e Scheda di valutazione n. 4*);

23) al foglio 13, particella 151 di mq. 68,00 (vedasi *Scheda immobile n. 23 e Scheda di valutazione n. 4*);

24) al foglio 13, particella 152 di mq. 39,00 (vedasi *Scheda immobile n. 24 e Scheda di valutazione n. 4*);

AI FABBRICATI:

Unità immobiliari site nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censiti:

25) al foglio 18, particelle 14 di mq. 25,00 (vedasi *Scheda immobile n. 25 e Scheda di valutazione n. 5*);

26) al foglio 13, particelle 153 di mq. 18,00 (vedasi *Scheda immobile n. 26 e Scheda di valutazione n. 5*);

27) al foglio 13, particelle 86 sub 2 (vedasi *Scheda immobile n. 27 e Scheda di valutazione n. 6*);

28) al foglio 13, particelle 86 sub 3 (vedasi *Scheda immobile n. 28 e Scheda di valutazione n. 6*);

29) al foglio 13, particelle 86 sub 4 (vedasi *Scheda immobile n. 29 e Scheda di valutazione n. 6*);

Per tutti i cespiti sopra elencati, nelle condizioni originali ed attuali, prima di passare alla descrizione analitica di ognuno, singolarmente o per gruppi aventi stesse caratteristiche ed ubicazione limitrofa, si precisa la quota di proprietà e la provenienza che si intendono ripetute per ogni particella, oltre ciò che attiene alla certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici (APE) ed alla regolarità e/o Destinazione Urbanistica

Quote di proprietà:

"Agricola Florio s.r.l. - Società Agricola" con sede in Palermo, via Principe di Villafranca n.50, C.F.: 05465620820, iscritta alla R.E.A. di Palermo con il n. 256736 _ legalmente rappresentata dal Sig. Salvatore Di Maggio, nato a Palermo il 14 Novembre 1960 nella qualità di Consigliere – Amministratore Delegato proprietaria al 100/100

Atti di provenienza:

Piena proprietà di tutte le unità oggetto della presente perizia di valutazione, fabbricati, ruderi e terreni, , tramite atto di vendita sottoposta a condizione sospensiva a rogito Notaio Dott.ssa Elena Terrenghi, in data 27 dicembre 2012, Repertorio 25551, Raccolta 7970, registrato a Milano (MI) in data 28 dicembre 2012 al n. 45327 serie 1T.

Certificazioni:

- Con riferimento a quanto disposto dalla normativa della Regione Sicilia, i fabbricati con categoria C/2, le unità collabenti, i ruderi e tutti i manufatti di cui alla presente perizia sono, allo stato attuale, totalmente privi di impianti e, pertanto, non certificabili dal punto di vista della classe energetica.

Regolarità Urbanistica:

Come meglio descritto nei certificato di Destinazione Urbanistica, questi lotti ricadono in Zona "E" di verde agricolo della riserva naturale dove, eventualmente, se in presenza di ruderi e o manufatti, è permesso il restauro e il risanamento conservativo, la manutenzione e/o la ricostruzione dei manufatti presenti senza alterazione dei volumi previa rilascio di autorizzazioni e N.O. dai competenti uffici tecnici.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Cala Galera

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 12, particella 3 di mq. 50.810,00 – destinazione: pascolo di classe 2^ - R.D.: €.34,11 – R.A.: €.20,99

Descrizione dell' unità immobiliare e confini:

Trattasi di un'ampia area posta a mezza costa in zona a nord-ovest dell'isola di Levanzo, denominata Cala Galera, caratterizzata da versante che degrada sul mare con rocce affioranti e macchia mediterranea costituita principalmente da specie a portamento arbustivo con chiome che raggiungono un'altezza di 2- 3 m.
Tra le specie presenti: palme nane, arbusti di ginestre ed altre cespugliose come cisti e rosmarino.
Il terreno è costeggiato ad est dalla "Strada vicinale Tramontana" e confina:
- a nord ed ovest, con terreno di cui alla p.lla 2 (proprietà aliene);
- a sud con terreni distinti alle p.lle 6 e 5 (proprietà aliene).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Cala Surci

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 12, particella 8 di mq.64.090,00 – destinazione: pascolo cesp.di classe 2^ - R.D.: €.59,58 – R.A.: €.39,72

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un'ampia area posta in zona a nord-ovest dell'isola di Levanzo, orientativamente più ad ovest della particella di cui al punto <<1>>, in località denominata Cala Surci, a confine con proprietà demaniale e quindi con la costa caratterizzata da versante che degrada sul mare con rocce affioranti e macchia mediterranea bassa.
Per i restanti lati confina:
- ad est, con terreni di cui alle p.lle 7 e 9 (proprietà aliene);
- a sud con terreni distinti alle p.lle 11, 12 e 17 (proprietà aliene).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Pizzo Corvo

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 39 di mq. 9.060,00 – destinazione: pascolo di classe 3^ - R.D.: €.4,68 – R.A.: €.1,40

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno a forma irregolare allungata, libero da manufatti e caratterizzato da rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, posta a nord dell'isola, in località Pizzo Corvo.
Nel suo intero il terreno confina:
- a nord, con terreno di cui alla p.lla 54 (proprietà aliene);
- a est con le p.lle 121-120-119-87-88-89-90-134 e 40 (proprietà aliene);
- a sud ed ovest con strada vicinale.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Pietre Varale

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 14, particella 8 di mq. 11.290,00 – destinazione: pascolo cesp. di classe 2^ - R.D.: €.10,50 – R.A.: €.7,00

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno a forma irregolare, limitrofo alla particella successiva di cui al punto <<5>> da cui è separata da strada vicinale Tramontana, posto ad ovest dell'isola, fra le località Pietre Varale e Genovese, con giacitura in pendenza verso la fascia costiera dove si attesta la particella 24 (di cui al punto successivo)
Caratterizzato da rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord, con terreno di cui alle p.lle 4 e 29 (proprietà aliene);
- a est con le p.lle 9 e 12(proprietà aliene) ;
- a sud con la p.lla 15 (proprietà aliene);
- ad ovest con strada vicinale Tramontana.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «5»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Genovese

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 14, particella 24 di mq.136.620,00 – destinazione: pascolo cesp. di classe 1^ - R.D.: €.176,40 – R.A.: €.134,06

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno a forma irregolare, limitrofo alla particella precedente di cui al punto <<4>> da cui è separata da strada vicinale Tramontana, posto ad ovest dell'isola, fra le località Pietre Varale e Genovese, con giacitura in pendenza verso la fascia costiera demaniale con cui confina
Caratterizzato da rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord, con terreno di cui alle p.lle 39(proprietà aliene) ;
- a est con strada vicinale Tramontana e le p.lle 26 – 23 – 17 e 16 (proprietà aliene);
- a sud con la p.lla 34 (proprietà aliene);
- ad ovest con le p.lle 6 – 43 – 44 -7 e 36 (proprietà aliene).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «6»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Costa Arancio

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 15, particella 44 di mq.47.970,00 – destinazione: pascolo cesp. di classe 1^ - R.D.: €.61,94 – R.A.: €.47,07

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno a forma irregolare, libero da costruzioni, in località Costa Arancio, a nord del centro abitato. Caratterizzato da rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord, con terreno di cui alla p.lla 43 (proprietà aliene);
- a est con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a sud con le p.lle 12 – 56 e 83 (proprietà aliene);
- ad ovest con strada.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «7»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Cala Fredda

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 15, particella 46 di mq.6.010,00 – destinazione: pascolo di classe 1^ - R.D.: €.5,90 – R.A.: €.2,48

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno a forma irregolare, libero da costruzioni, in località Cala Fredda, a nord del centro abitato, sul lato est dell'isola. Lasciato incolto, risulta privo di manufatti con vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord, con terreno di cui alla p.lla 51 (proprietà aliene) ;
- a est con la p.lla 38 (proprietà aliene) ;
- a sud con altro terreno (proprietà aliene) ;
- ad ovest le p.lle 36 - 3 – 37 (proprietà aliene) .

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «8»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Costiera Due Voci

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 2 di mq. 29.110,00 – destinazione: pascolo di classe 3^ - R.D.: €.15,03 – R.A.: €.4,51

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno a forma allungata, libero da costruzioni, in zona Costiera Due Voci, vasta area montagnosa posta al centro/sud dell'isola, a nord del centro abitato, in adiacenza sul lato est con la p.lla 160 di cui al punto <<16>>. Caratterizzato da forte pendenza, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a est con terreno p.lla 160 di cui al punto <<16>>;
- a sud con le p.lle 5 – 71 e 6 (proprietà aliene);
- ad ovest con le p.lle 1 e 3 (proprietà aliene) .

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «9»

Comune:	Favignana (TP)
Frazione:	Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo:	C.da Faraglioni

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 65 di mq.13.180,00 – destinazione: pascolo di classe 3^ - R.D.: €.6,81 – R.A.: €.2,04

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alle quattro successive di cui ai punti <<10>>, <<11>>, <<12>>, <<13>>, forma una lunga striscia di terreno terreno, libero da costruzioni, che si affaccia a sud/ovest dell'isola, tra il centro abitato e i Faraglioni da cui prende nome la C.da, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con la p.lla 75 di cui al punto <<13>>;
- a est con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a sud con la p.lle 66 di cui al punto <<10>>;
- ad ovest con le p.lle 76 ed altre (proprietà aliene).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «10»

Comune:	Favignana (TP)
Frazione:	Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo:	C.da Faraglioni

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 66 di mq. 5.740,00 – destinazione: seminativo di classe 3^ - R.D.: €.11,86 – R.A.: €.5,93

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alla precedente di cui al punto <<9>> ed alle tre successive di cui ai punti <<11>>, <<12>>, <<13>>, forma una lunga striscia di terreno terreno, libero da costruzioni, che si affaccia a

sud/ovest dell'isola, tra il centro abitato e i Faraglioni da cui prende nome la C.da, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con la p.lla 65 di cui al punto <<9>>;
- a est con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a sud con le p.lle 107 ed altre (proprietà aliene);
- ad ovest con la p.lla 65 di cui al punto <<9>>.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «11»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Faraglioni

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 67 di mq. 6.950,00 – destinazione: seminativo di classe 3^ - R.D.: €.14,36 – R.A.: €.7,18

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alle precedenti di cui ai punti <<9>> e <<10>> ed alle due successive di cui ai punti <<12>>, <<13>>, forma una lunga striscia di terreno terreno, libero da costruzioni, che si affaccia a sud/ovest dell'isola, tra il centro abitato e i Faraglioni da cui prende nome la C.da, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con la p.lla 75 di cui al punto <<13>>;
- a est con la p.lla 75 di cui al punto <<13>>;
- a sud con la p.lla 75 di cui al punto <<13>>;
- ad ovest con la p.lla 68 (proprietà aliena).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «12»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Faraglioni

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 68 di mq. 6.070,00 – destinazione: pascolo di classe 3^ - R.D.: €.3,13 – R.A.: €.0,94

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alle precedenti di cui ai punti <<9>>, <<10>> e <<11>> ed alla successiva di cui al punto <<13>>, forma una lunga striscia di terreno terreno, libero da costruzioni, che si affaccia a sud/ovest dell'isola, tra il centro abitato e i Faraglioni da cui prende nome la C.da, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con altri appezzamenti (proprietà aliene) e demanio;
- a est con la p.lla 67 di cui al punto <<11>>;

- a sud con la p.lla 75 di cui al punto <<13>>;
- ad ovest con altri appezzamenti (proprietà aliene) e demanio.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «13»

Comune:	Favignana (TP)
Frazione:	Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo:	C.da Faraglioni

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 75 di mq. 85.370,00 – destinazione: pascolo cesp. di classe 2^ - R.D.: €.79,36 – R.A.: €.52,91

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alle precedenti di cui ai punti <<9>>, <<10>>, <<11>> e <<12>>, forma una lunga striscia di terreno terreno, libero da costruzioni, che si affaccia a sud/ovest dell'isola, tra il centro abitato e i Faraglioni da cui prende nome la C.da, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con strada costiera e demanio;
- a est con le p.lle 32 – 49 ed altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a sud con la p.lla 65 di cui al punto <<9>> ed altri appezzamenti (proprietà aliene) ;
- ad ovest con altri appezzamenti (proprietà aliene) e demanio.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «14»

Comune:	Favignana (TP)
Frazione:	Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo:	Località Torre

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 18, particella 17 di mq.8.400,00 – destinazione: pascolo di classe 2^ - R.D.: €.5,64 – R.A.: €.3,47

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alla successiva di cui al punto <<15>>, forma un appezzamento di terreno terreno, libero da costruzioni, in località Torre, a sud/est dell'isola, in zona costiera a sud di Cala Minnola ed a confine con la strada vicinale Calaminnole, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con la p.lla 19 di cui al punto <<15>>;
- a est con strada vicinale Calaminnole;
- a sud con la p.lla 11 (proprietà aliena);
- ad ovest con la p.lla 3 (proprietà aliena).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «15»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Località Torre

Dati catastali:

1) Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 18, particella 19 di mq.510,00 – destinazione: seminativo di classe 3^ - R.D.: €.1,05 – R.A.: €.0,53

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di particella che, unitamente alla precedente di cui al punto <<14>>, forma un appezzamento di terreno terreno, libero da costruzioni, in località Torre, a sud/est dell'isola, in zona costiera a sud di Cala Minnola ed a confine con la strada vicinale Calaminnole, in zona caratterizzata da forte pendenza verso il mare, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con la p.lla 4 (proprietà aliena);
- a est con strada vicinale Calaminnole;
- a sud con la p.lla 17 di cui al punto <<14>>;
- ad ovest con la p.lla 3 (proprietà aliena).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «16»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Costiera Due Voci

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 160 di mq.85.656,00 – destinazione: seminativo di classe 3^ - R.D.: €.176,95 – R.A.: €.88,48

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di terreno sul quale insiste un rudere di circa mq.78, facente particella a se, meglio descritto al punto <<21>>, in zona Costiera Due Voci, vasta area montagnosa posta al centro/sud dell'isola, a nord del centro abitato, in adiacenza sul lato ovest con la p.lla 2 di cui al punto <<8>>. Caratterizzato da forte pendenza, rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a est con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a sud con la p.lla 7 (proprietà aliena);
- ad ovest con terreno p.lla 2 di cui al punto <<8>> .

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «17»

Comune: Favignana (TP)

Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Pizzo Corvo

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 150 di mq. 360.415,00 – destinazione: pascolo di classe 2^ - R.D.: €.241,98 – R.A.: €.148,91

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di vasto appezzamento di terreno, il più ampio tra quelli in esame, al cui centro insistono tre ruderi ed una costruzione denominata "casermetta", facenti ognuno particella a se, 151, 152, 153 e 89 sub 2/3/4, meglio descritti rispettivamente ai punti <<23>>, <<24>>, <<26>> e >>27>>, <<28>> e <<29>> in C.da Pizzo Corvo, a nord dell'isola di Levanzo, in dolce declivio verso il mare con direzione ovest-est. La porzione libera dalle costruzioni è lasciata incolta, con rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con altri appezzamenti (proprietà aliene);
- a est con area demaniale intermedia alla costa e, quindi, al mare;
- a sud con le p.lle 6 – 99 – 100 – 59 – 60 e 8 (proprietà aliene);
- ad ovest con terreni (proprietà aliene) e con strada comunale Capo Grosso.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «18»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Cala Fredda

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 18, particella 37 di mq.26.060,00 – destinazione: pascolo di classe 2^ - R.D.: €.17,50 – R.A.: €.10,77

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di appezzamento di terreno di forma molto irregolare, posto a sud/est a confine con il demanio e, quindi, alla costa, a est del centro abitato, in dolce declivio verso il mare con direzione nord-sud. A confine della zona a nord/est risulta la presenza di un rudere, facente particella a se e meglio descritto al punto <<25>>. Il terreno risulta lasciato incolto, con rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con le particelle 6 – 29 – 30 - 31 (proprietà aliene);
- a est con area demaniale intermedia alla costa e, quindi, al mare e con p.lla 12 (proprietà aliena) ;
- a sud con area demaniale intermedia alla costa e, quindi, al mare e con la p.lla 14 di cui al punto <<25>>;
- ad ovest con terreni (proprietà aliene).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «19»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi

Indirizzo: C.da Costa Arancio

Dati catastali:

Appezzamento sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 15, particella 118 di mq.53.530,00 – destinazione: pascolo di classe 3^ - R.D.: €.27,65 – R.A.: €.8,29

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di vasto appezzamento di terreno di forma molto irregolare, posto ad est a confine con il demanio e, quindi, alla costa, a nord dell'isola di Levanzo, in dolce declivio verso il mare con direzione ovest-est. Nella zona a sud/ovest risulta la presenza di un rudere, facente particella a se, 117, e meglio descritto al punto <<22>>. L'ampia porzione libera dalla costruzione è lasciata incolta, con rocce affioranti e vegetazione prevalentemente a macchia mediterranea bassa, confina:
- a nord con le particelle 10 e 11 (proprietà aliene);
- a est con area demaniale intermedia alla costa e, quindi, al mare;
- a sud con la p.lla 119 (proprietà aliene);
- ad ovest con le particelle 3 - 94 (proprietà aliene) e particella 17 di cui al punto <<22>> .

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «20»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Fumo

Dati catastali:

Fabbricato Rurale sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 15, particella 90 di mq. 35,00 - Destinazione : Area Fabbricabile D.M. (fabbricato rurale)

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un modestissimo vano rurale ubicato in località Fumo, ad est dell'isola, con struttura in muratura di conci di tufo e privo di finiture, sia interne che esterne, che confina:
- a nord con altro fabbricato p.lla 89 (proprietà aliena);
- a est, sud e ovest con terreni di cui alla p.lla 87 (proprietà aliena).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «21»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: Costiera Due Voci

Dati catastali:

Rudere sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 16, particella 161 di mq.74,00 – destinazione: area di Enti Urbani e Promiscui

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un rudere derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato rurale, a sud dell'isola di Levanzo e a nord del centro abitato, ricadente su terreno p.lla 160 di cui al punto <<16>>, da cui è circondato da tutti i lati, soggetto, come tutti i ruderi a ricostruzione filologica con recupero del volume esistente, unica possibilità di nuova edificazione su territorio vincolato soggetto ad inedificabilità assoluta, previa autorizzazioni di legge.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «22»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Costa Arancio

Dati catastali:

Rudere sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 15, particella 117 di mq. 29,00 – destinazione: area di Enti Urbani e Promiscui

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un rudere derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato rurale, a sud dell'isola di Levanzo e a nord del centro abitato, ricadente su terreno p.lla 118 di cui al punto <<19>>, da cui è circondato da tre lati, e ad ovest con le particelle 3 - 94 (proprietà aliene). Soggetto, come tutti i ruderi a ricostruzione filologica con recupero del volume esistente, unica possibilità di nuova edificazione su territorio vincolato soggetto ad inedificabilità assoluta, previa autorizzazioni di legge.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «23»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Pizzo Corvo

Dati catastali:

Rudere di casolare rurale sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 151 di mq.68 – destinazione: area di Enti Urbani e Promiscui

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un rudere derivante dalla demolizione di preesistente casolare rurale, a nord dell'isola di Levanzo e a nord del centro abitato, ricadente al centro del terreno p.lla 150 di cui al punto <<17>>, da cui è circondato da tutti i lati. Soggetto, come tutti i ruderi a ricostruzione filologica con recupero del volume esistente, unica possibilità di nuova edificazione su territorio vincolato soggetto ad inedificabilità assoluta, previa autorizzazioni di legge.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «24»

Comune: Favignana (TP)

Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Pizzo Corvo

Dati catastali:

Rudere di casolare rurale sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 152 di mq.39 – destinazione: area di Enti Urbani e Promiscui

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un rudere derivante dalla demolizione di preesistente casolare rurale, a nord dell'isola di Levanzo e a nord del centro abitato, ricadente al centro del terreno p.lla 150 di cui al punto <<17>>, da cui è circondato da tutti i lati. Soggetto, come tutti i ruderi a ricostruzione filologica con recupero del volume esistente, unica possibilità di nuova edificazione su territorio vincolato soggetto ad inedificabilità assoluta, previa autorizzazioni di legge.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «25»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Cala Fredda s.n.c.

Dati catastali:

Magazzino sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 18, particella 14 – Piano Terra - Cat. C/2 - classe 5 – Consistenza : mq.25 - Superficie mq. 31,00 - R.: €.71,01

Descrizione dell' unità immobiliare e confini:

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è un modesto vano a pianta quadrangolare, a confine con la p.lla 37 di cui al punto <<18>>, situato lungo la costa sud dell'isola, località Cala Fredda, lungo la strada vicinale Calaminnole.
L'edificio ha struttura portante verticale in muratura di conci di tufo e copertura a volta, assente da finiture sia interne che esterne.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «26»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Pizzo Corvo s.n.c.

Dati catastali:

Rudere di casolare rurale sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 153 – Piano Terra - Cat. F/2 – Consistenza : mq.18 - Senza Rendita

Descrizione delle unità immobiliari e confini:

Trattasi di un rudere derivante dalla demolizione di preesistente casolare rurale, a nord dell'isola di Levanzo e a nord del centro abitato, ricadente al centro del terreno p.lla 150 di cui al punto <<17>>, da cui è circondato da tutti i lati. Soggetto, come tutti i ruderi a ricostruzione filologica con recupero del volume esistente, unica

possibilità di nuova edificazione su territorio vincolato soggetto ad inedificabilità assoluta, previa autorizzazioni di legge.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «27»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Pizzo Corvo s.n.c.

Dati catastali:

Porzione di vecchio edificio di maggior consistenza, circa mq. 856,00 compreso il terreno che forma l'intero lotto, denominato "casermetta" sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 86 sub 2 – Piano Terra - Cat. F/2 – (di circa mq. 168,29 oltre porzione di terrazzo, di cui una parte a copertura di locale cisterna e servizi tecnici, e porzione di giardino da progetto allegato)

Descrizione dell' unità immobiliare e confini:

L'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta porzione di edificio di maggiore estensione con annessa ampia terrazza e terreno di pertinenza, posto al centro della particella 150 di cui al punto <<17>>
Giusta Variazione del 18/02/2021 Pratica n. TP0008039 in atti dal 19/02/2021 per Frazionamento con Cambio di Destinazione d'Uso (n. 1742.1/2021), risulta oggetto di progetto di completa ristrutturazione, miglioramento sismico, isolamento termico ed efficientamento energetico usufruendo del cd. "Superbonus 110%" , unitamente agli altri due subalterni che formano l'intero edificio di cui ai successivi punti <<28>> e <<29>>.

La particolare ubicazione rende la costruzione sicuramente unica nel suo genere, consentendo a chi la vivrà di godere degli scenari che caratterizzano la zona, a vocazione naturalistica, con il panorama sulle isole Egadi ed il paesaggio della riserva su detta.

Il progetto prevede la realizzazione di tre unità immobiliari, di cui la presente particella rappresenta l'unità a maggiore estensione, composta da ampia zona soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una suite, ognuna con w.c. doccia,.
L'ampia terrazza comune in parte risulta copertura della cisterna di riserva idrica e del locale per gli impianti tecnologici.

Sono previste finiture di pregio e terrazza di copertura piana a giardino, oltre ad impianti che rendano l'immobile assolutamente autonomo sia d'estate che d'inverno.

Per i suddetti lavori, ancora non iniziati, sono stati presentati:
- Pratica edilizia SCIA presentata il 09/08/2021 prot.15285;
- Deposito al Genio Civile di Trapani progetto 83127 prot.n.20210100184 del 03/08/2021;
- Dichiarazione lavori Vincolo Idrogeologico prot. n. 69736 del 19/07/2021;
- Parere Valutazione di Incidenza Ambientale prot.n.77658 del 16/11/2021.

La proprietà si riserva di presentare tutta la documentazione tecnica necessaria.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «28»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi

Indirizzo: C.da Pizzo Corvo s.n.c.

Dati catastali:

Porzione di vecchio edificio di maggior consistenza, circa mq. 856,00 compreso il terreno che forma l'intero lotto, denominato "casermetta" sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 86 sub 3 – Piano Terra - Cat. F/2 - (di circa mq. 93,55 oltre porzione di terrazzo, di cui una parte a copertura di locale cisterna e servizi tecnici, e porzione di giardino da progetto allegato)

Descrizione dell' unità immobiliare e confini:

L'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta porzione di edificio di maggiore estensione con annessa ampia terrazza e terreno di pertinenza, posto al centro della particella 150 di cui al punto <<17>>

Giusta Variazione del 18/02/2021 Pratica n. TP0008039 in atti dal 19/02/2021 per Frazionamento con Cambio di Destinazione d'Uso (n. 1742.1/2021), risulta oggetto di progetto di completa ristrutturazione, miglioramento sismico, isolamento termico ed efficientamento energetico usufruendo del cd. "Superbonus 110%", unitamente agli altri due subalterni che formano l'intero edificio di cui ai successivi punti <<27>> e <<29>>.

La particolare ubicazione rende la costruzione sicuramente unica nel suo genere, consentendo a chi la vivrà di godere degli scenari che caratterizzano la zona, a vocazione naturalistica, con il panorama sulle isole Egadi ed il paesaggio della riserva su detta.

Il progetto prevede la realizzazione di tre unità immobiliari, di cui la presente particella rappresenta l'unità centrale, composta da soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, disimpegno, due camere da letto, ognuna con w.c. doccia,.
L'ampia terrazza comune in parte risulta copertura della cisterna di riserva idrica e del locale per gli impianti tecnologici.

Sono previste finiture di pregio e terrazza di copertura piana a giardino, oltre ad impianti che rendano l'immobile assolutamente autonomo sia d'estate che d'inverno.

Per i suddetti lavori, ancora non iniziati, sono stati presentati:
- Pratica edilizia SCIA presentata il 09/08/2021 prot.15285;
- Deposito al Genio Civile di Trapani progetto 83127 prot.n.20210100184 del 03/08/2021;
- Dichiarazione lavori Vincolo Idrogeologico prot. n. 69736 del 19/07/2021;
- Parere Valutazione di Incidenza Ambientale prot.n.77658 del 16/11/2021.

La proprietà si riserva di presentare tutta la documentazione tecnica necessaria.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «29»

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Indirizzo: C.da Pizzo Corvo s.n.c.

Dati catastali:

Porzione di vecchio edificio di maggior consistenza, circa mq. 856,00 compreso il terreno che forma l'intero lotto, denominato "casermetta", sito nel Comune di Favignana (TP) - Località Isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Isole Egadi, censito al foglio 13, particella 86 sub 4 – Piano Terra - Cat. F/2 - (di circa mq. 95,00 oltre porzione di

terrazzo, di cui una parte a copertura di locale cisterna e servizi tecnici, e porzione di giardino da progetto allegato)

Descrizione dell' unità immobiliare e confini:

L'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta porzione di edificio di maggiore estensione con annessa ampia terrazza e terreno di pertinenza, posto al centro della particella 150 di cui al punto <<17>>

Giusta Variazione del 18/02/2021 Pratica n. TP0008039 in atti dal 19/02/2021 per Frazionamento con Cambio di Destinazione d'Uso (n. 1742.1/2021), risulta oggetto di progetto di completa ristrutturazione, miglioramento sismico, isolamento termico ed efficientamento energetico usufruendo del cd. "Superbonus 110%" , unitamente agli altri due subalterni che formano l'intero edificio di cui ai precedenti punti <<27>> e <<28>>.

La particolare ubicazione rende la costruzione sicuramente unica nel suo genere, consentendo a chi la vivrà di godere degli scenari che caratterizzano la zona, a vocazione naturalistica, con il panorama sulle isole Egadi ed il paesaggio della riserva su detta.

Il progetto prevede la realizzazione di tre unità immobiliari, di cui la presente particella rappresenta l'unità finale, composta da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, ognuna con w.c. doccia,.
L'ampia terrazza comune in parte risulta copertura della cisterna di riserva idrica e del locale per gli impianti tecnologici.

Sono previste finiture di pregio e terrazza di copertura piana a giardino, oltre ad impianti che rendano l'immobile assolutamente autonomo sia d'estate che d'inverno.

Per i suddetti lavori, ancora non iniziati, sono stati presentati:
- Pratica edilizia SCIA presentata il 09/08/2021 prot.15285;
- Deposito al Genio Civile di Trapani progetto 83127 prot.n.20210100184 del 03/08/2021;
- Dichiarazione lavori Vincolo Idrogeologico prot. n. 69736 del 19/07/2021;
- Parere Valutazione di Incidenza Ambientale prot.n.77658 del 16/11/2021.

La proprietà si riserva di presentare tutta la documentazione tecnica necessaria.

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Prima di affrontare la valutazione dei su specificati cespiti, si riportano curiosità e notizie di importanza rilevante al fine di espletare l'incarico affidatomi.

L'isola di Levanzo, la più piccola tra le isole dell'arcipelago delle Egadi, si estende con una superficie emersa di appena 5 kmq.. Come l'intero arcipelago e la Sicilia tutta, affonda le sue origini nella preistoria, come si evince dai ritrovamenti archeologici all'interno della Grotta del Genovese, risalenti al paleolitico, dove si possono ammirare pitture e graffiti raffiguranti figure stilizzate di uomini, pesci ed uccelli. Romantica per definizione risulta ancora in parte selvaggia, solitaria, bagnata da acque limpide e cristalline, antica e immersa in una dimensione dove sembra che il tempo si sia fermato. L'area marina che circonda l'isola e l'intero arcipelago è una riserva protetta e risulta essere la più grande del mediterraneo con i suoi 53.992 ettari, divisa per zone a seconda del grado di tutela. Le bellezze dei fondali non hanno nulla da invidiare alle mete esotiche del turismo di elite che trova nell'isola bellezze incomparabili dal punto di vista naturalistico. Anche se molto arida, l'isola conserva comunque una vegetazione molto ricca e diversificata e luoghi di una bellezza incontaminata che, come appena accennato, attraggono molto chi è alla ricerca dell' "Isola che non c'è".

Dal punto di vista Urbanistico, per potere preservare tali bellezze e tranquillità, sull'isola vige l'inedificabilità assoluta con possibilità solo di ristrutturare e ricostruire, filologicamente, i ruderi sparsi sull'isola, previa rilascio del parere preventivo del Demanio Forestale, del Demanio Marittimo, oltre alle autorizzazioni di legge rilasciate dagli Enti preposti al controllo Paesaggistico, Strutturale ed Urbanistico ed agli adeguamenti alle norme di sicurezza e di igiene vigenti.

Altra conferma del valore che ha assunto l'isola negli ultimi anni, è rappresentata dall'investimento che la famiglia Bertelli-Prada ha realizzato per l'acquisto e la ristrutturazione dell'ex Villa Florio con i circa 400 ettari di terreno circostante e l'acquisto dell'antico palazzo nobiliare che si affaccia sul porticciolo dell'isola.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, la scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per quanto riguarda i terreni si è preliminarmente condotta un'analisi in riferimento all'elenco dei valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura validi per l'ultimo anno di riferimento
Si sono utilizzati anche i valori riferiti ad un preliminare di compravendita di una delle particelle facenti parte dell'originario atto di compravendita inserito in allegato.

Nel procedere alla valutazione dei terreni su elencati si è preferito accorpare gli stessi in gruppi distinti per posizione geografica, esposizione e destinazione agraria.
Inoltre si è dato risalto a quei terreni dove ricadono i "ruderi" precedentemente citati, la cui ricostruzione e/o ristrutturazione restano le uniche possibilità edificatorie dell'Isola.

Per ciò che attiene i fabbricati esistenti, gli stessi, nella quasi totalità, sono stati oggetto di frazionamento con cambio di destinazione d'uso per potere destinare gli stessi a ristrutturazioni mirate ad ottenere residenze di alto livello per rifiniture ed accessori.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI SCHEDA N° 1

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Dati catastali: C.T.: Fg 12 P.lla 3 – Fg 13 P.lla 39 - Fg 15 P.lla 46 - Fg 16 P.lle 2 – 65 – 68 - Fg 18 P.lla 17

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
<<1>> Particella	3	50.810,00	30%	15.243,00
<<3>> Particella	39	9.060,00	30%	2.718,00
<<7>> Particella	46	6.010,00	30%	1.803,00
<<8>> Particella	2	29.110,00	30%	8.733,00
<<9>> Particella	65	13.180,00	30%	3.954,00
<<12>> Particella	68	6.070,00	30%	1.821,00
<<14>> Particella	17	8.400,00	30%	2.520,00
<<17>> Particella	150	360.415,00	30%	108.124,50
<<18>> Particella	37	26.060,00	30%	7.818,00
<<19>> Particella	118	53.530,00	30%	16.059,00
Superficie commerciale totale				**Mq 168.793,50**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Terreni a vocazione naturalistica	1,50
QUALITÁ -- Catastalmente Pascolo	1,00
VETUSTÁ -- Zona "E" di verde sottoposta a vincolo dalla sovrintendenza	1,50
ESPOSIZIONE – Piccola isola con veduta a 360°	2,00
Coefficiente globale	**1,50**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore mq
D7) Valore agricolo della coltura cat. (pascolo) della provincia per ha	€ 7.000,00
Valore al mq. rivalutato (7.000,00 : 10.000,00)x 1,50	€ 1,05
D8) Valore immobile similare (preliminare di vendita)	€ 9,375
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 5,21**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 5,21

Valore stimato: € 879.414,135= € 5,21 x mq.168.793,50

Valore stimato arrotondato: € 879.414,00

VALORE STIMATO € 879.414,00
(euro ottocentosettantanovemilaquattrocentoquattordici/00)

IL TECNICO

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI SCHEDA N° 2

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Dati catastali: C.T.: Fg 12 P.lla 8 – Fg 14 P.lla 8 – 24 - Fg 15 P.lla 44 - Fg 16 P.lle 75

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
<<2>> Particella	8	64.090,00	30%	19.227,00
<<4>> Particella	8	11.290,00	30%	3.387,00
<<5>> Particella	24	136.620,00	30%	40.986,00
<<6>> Particella	44	47.970,00	30%	14.391,00
<<13>> Particella	75	85.370,00	30%	25.611,00
Superficie commerciale totale				**Mq 103.602,00**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Terreni a vocazione naturalistica	1,50
QUALITÁ – Catastalmente Pascolo cespuglioso	1,00
VETUSTÁ – Zona "E" di verde sottoposta a vincolo dalla sovrintendenza	1,50
ESPOSIZIONE – Piccola isola con veduta a 360°	2,00
Coefficiente globale	**1,50**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore mq
D7) Valore agricolo della coltura cat. (pasc. cesp) della provincia per ha	€ 7.500,00
Valore al mq. rivalutato (7.500,00 : 10.000,00)x 1,50	€ 1,125
D8) Valore immobile similare (preliminare di vendita)	€ 9,375
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 5,25**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 5,25

Valore stimato: € 543.910,50= € 5,25 x mq.103.602,00

Valore stimato arrotondato: € 543.910,00

VALORE STIMATO € 543.910,00
(euro cinquecentoquarantatremilanovecentodieci/00)

IL TECNICO

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI SCHEDA N° 3

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Dati catastali: C.T.: Fg 16 P.lla 66 – 67 - Fg 18 P.lla 19

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Particella 66	5.740,00	30%	1.722,00
Particella 67	6.950,00	30%	2.085,00
Particella 19	510,00	30%	153,00
Particella 160	85.656,00	30%	25.696,80
Superficie commerciale totale			**Mq 25.696,80**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Terreni a vocazione naturalistica	1,50
QUALITÁ -- Catastalmente Seminativo	1,00
VETUSTÁ – Zona "E" di verde sottoposta a vincolo dalla sovrintendenza	1,50
ESPOSIZIONE – Piccola isola con veduta a 360°	2,00
Coefficiente globale	**1,50**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore mq
D7) Valore agricolo della coltura cat. (seminativo) della provincia per ha	€ 13.200,00
Valore al mq. rivalutato (13.200,00 : 10.000,00)x 1,50	€ 1,98
D8) Valore immobile similare (preliminare di vendita)	€ 9,375
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 5,6775**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	5,6775

Valore stimato: € 145.893,58= € 5,6775 x mq.25.696,80

Valore stimato arrotondato: € 145.893,00

VALORE STIMATO € 145.893,00
(euro centoquarantacinquemilaottocentonovantatre/00)

IL TECNICO

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI SCHEDA N° 4

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Dati catastali: C.T.: Fg 15 P.lla 90 – 117 - Fg 16 P.lla 161 - Fg 13 P.lla 151 - 152 -

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
<<20>> Particella	90	35,00	75%	26,25
<<22>> Particella	117	29,00	75%	21,75
<<21>> Particella	161	74,00	75%	55,50
<<23>> Particella	151	68,00	75%	51,00
<<24>> Particella	152	39,00	75%	29,25
Superficie commerciale totale				**Mq 183,75**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Ruderi di vecchi fabbricati rurali soggetti a ricostruzione e/o ristrutturazione	1,50
QUALITÁ – Catastalmente Area di Enti urbanistici e promiscui	1,00
VETUSTÁ – Zona "E" di verde sottoposta a vincolo dalla sovrintendenza	1,50
ESPOSIZIONE – Piccola isola con veduta a 360°	2,00
Coefficiente globale	**1,50**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore mq
Valore minimo OMI (2° semestre 2021) per abitazioni civili	€ 1500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021) per abitazioni civili	€ 2.000,00
Per le caratteristiche dei luoghi e la possibilità edificatoria data dai ruderi si considera il valore minimo come costruzione da ristrutturare.	€.1.500,00
Valore OMI rivalutato (1.500,00 x 1,50)	€ 2.250,00
D3) Valore immobile similare (comparabile)	€ 104,00
D5) Valore minimo Borsino Immobiliare	€ 1.081,00
D9) Valore minimo Nomisma	€ 1.307,30
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 1.185,575**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	**€ 1.185,575**

Valore stimato: € 217.849,40= € 1.185,575 x mq.183,75

Valore stimato arrotondato: € 217.849,00

VALORE STIMATO € 217.849,00
(euro duecentodiciasettemilaottocentoquarantanove/00)

IL TECNICO

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI SCHEDA N° 5

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Dati catastali: C.U.: Fg 18 P.lla 14 – Fg 13 P.lla 153

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
<<25>> Particella 14	25,00	100%	25,00
<<26>> Particella 153	18,00	100%	18,00
Superficie commerciale totale			**Mq 43,00**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Magazzino ed Edificio Collabente	1,50
QUALITÁ – Edifici mai rifiniti, soggetti a ristrutturazione	1,00
VETUSTÁ – Zona "E" di verde sottoposta a vincolo dalla sovrintendenza	1,50
ESPOSIZIONE – Piccola isola con veduta a 360°	2,00
Coefficiente globale	**1,50**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore mq
Valore minimo OMI (2° semestre 2021) per magazzini	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021) per magazzini	€ 1.200,00
Per le caratteristiche intrinseche dei luoghi, si considera il valore medio, nonostante le attuali pessime condizioni dell'immobile.	€.1.000,00
Valore OMI rivalutato (1.000,00 x 1,50) trattasi di location unica	€ 1.500,00
D3) Valore immobile similare	€ 104,00
D6) Valore immobile similare	€ 729,00
D9) Valore immobile similare	€ 798,49
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 782,87**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 782,87

Valore stimato: € 33.663,41= € 782,87 x mq.43,00

Valore stimato arrotondato: € 33.663,00

VALORE STIMATO € 33.663,00
(euro trentatremilaseicentosessantatre/00)

IL TECNICO

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI SCHEDA N° 6

Comune: Favignana (TP)
Frazione: Isola di Levanzo nell'arcipelago delle Isole Egadi
Dati catastali: C.U.: Fg 13 P.lla 86 sub 2-3-4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
<<27>> Particella	86/2	168,29	100%	168,29
<<28>> Particella	86/3	93,55	100%	93,55
<<29>> Particella	86/4	95,00	100%	95,00
Terrazzo		203,18	30%	60,95
Locali tecnici e cisterna		42,00	50%	21,00
Superficie commerciale totale				**Mq 438,79**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Edificio oggetto di progetto di ristrutturazione e riqualificazione	2,00
QUALITÁ -- Edificio originario semi diruto	1,50
VETUSTÁ – Zona "E" di verde sottoposta a vincolo dalla sovrintendenza	1,50
ESPOSIZIONE – Piccola isola con veduta a 360°	2,00
Coefficiente globale	**1,75**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore mq
Valore minimo OMI (2° semestre 2021) per abitazioni normali	€ 1.500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021) per abitazioni normali	€ 2.000,00
Per le caratteristiche intrinseche dei luoghi e per l'incidenza del terreno di pertinenza, si considera il valore medio, nonostante le attuali pessime condizioni dell'immobile.	€.1.750,00
Valore OMI rivalutato (1.750,00 x 1,75) trattasi di location unica	€ 3.062,50
D4) Valore immobile similare	€ 3.548,39
D5) Valore immobile similare	€ 1.660,00
D9) Valore immobile similare	€ 1.714,23
D10) Valore immobile similare	€ 3.375,00
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 2.672,02**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	**€ 2.672,02**

Valore stimato: € 1.172.455,66= € 2.672,02 x mq.438,79

Valore stimato arrotondato: € 1.172.450,00

VALORE STIMATO € 1.172.450,00
(euro unmilionecentosettantaduemilaquattrocentocinquanta/00)

IL TECNICO

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

La sottoscritta **Architetto Maria Francesca Fogazza**, con studio in Palermo (PA), Via Liguria n. 13a, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti di Palermo al n. 2254, nel confermare ed assicurare la propria indipendenza nonché di non essere in conflitto di interessi rispetto a qualsiasi processo di commercializzazione del credito o da aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito, nonché nei confronti del committente, del Gruppo Finanziario o Bancario, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

Immobili «1» «3» «7» «8» «9» «12» «14» «17» «18» «19» Scheda n° 1

€ 879.414,00

(euro ottocentosettantanovemilaquattrocentoquattordici/00)

Immobili «2» «4» «5» «6» «13» Scheda n° 2

€ 543.910,00

(euro cinquecentoquarantatremilanovecentodieci/00)

Immobili «10» «11» «15» «16» Scheda n° 3

€ 145.893,00

(euro centoquarantacinquemilaottocentonovantatre/00)

Immobili «20» «21» «22» «23» «13» Scheda n° 4

€ 217.849,00

(euro duecentodiciasettemilaottocentoquarantanove/00)

Immobili «25» «26» Scheda n° 5

€ 33.663,00

(euro trentatremilaseicentosessantatre/00)

Immobili «27» «28» «29» Scheda n° 6

€ 1.172.450,00

(euro unmilionecentosettantaduemilaquattrocentocinquanta/00)

Tanto doveva la sottoscritta ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Palermo, 17 Marzo 2022

IL TECNICO

Maria Francesca Fogazza architetto

7. ALLEGATI

A.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi in data 27.12.2012, repertorio 25551, raccolta 7970, registrato a Milano in data 28.12.2012 al n. 45327 serie 1T e trascritto a Trapani.

A.2 – Copia di progetto per Lavori di ristrutturazione, miglioramento sismico, isolamento termico ed efficientamento energetico di un fabbricato esistente composto da n. 3 unità immobiliari, sito a Levanzo (TP), riportato in catasto al foglio 13 p.lle n. 86 sub 2-3-4 usufruendo del cd. "Superbonus 110%"

A.3 – Copia C.I.L.A. e Notifica Preliminare

A.4 - Certificati di Destinazione d'Uso

B.1 - Visure catastali aggiornate

B.2 – Fogli di mappa

B.3 – Particelle identificate su mappa

B.3 – Planimetria Quotata

B.4 – Planimetria Generale

D.1 – Quotazioni OMI Residenziale

D.2 - Quotazioni OMI Commerciale

D.3 – Comparabile

D.4 – Comparabile

D.5 – Quotazioni borsino immobiliare residenziale

D.6 - Quotazioni borsino immobiliare commerciale

D.7 - Valori Agricoli Agenzia dell'entrate

D.8 - Contratto preliminare di vendita terreno fg.17 p.lla 47

D.9 – Quotazioni Nomisma

D.10 - Comparabile

E.1 - Documentazione Fotografica

ALLEGATO

B)

STUDIO MEZZADRI DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. GIORGIO MEZZADRI
DOTT. FLAVIA PARETO
DOTT. GUIDO RUGGIERI

Spett.le

Compagnia Immobiliare Azionaria spa

Via Gerolamo Borgazzi 2

20122 – Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Walter Villa

Genova, 16 febbraio 2024

Oggetto: Isola Longa srl/Conferma di valore di perizia resa in data 14 maggio 2019 e giurata nanti il Not. Ugo Bechini di Genova in data 15 maggio 2019

Gentili Signori,

come da Vostra richiesta del 15 febbraio u.s., sono a riferirVi circa l'attualità dei valori indicati nella perizia resa dal sottoscritto ai sensi dell'art. 2465 cod. civ. in occasione della costituzione di isola Longa srl (P.IVA 06801000826) che ha avuto luogo a seguito del perfezionamento della fusione della preesistente Isola Longa srl (P.IVA 05363660829) proprietaria di terreni e fabbricati sull'Isola Longa, facente parte dell'arcipelago dello Stagnone sito in Comune di Marsala (TP) e T39 Sicilia srl, munita di adeguate risorse finanziarie per avviare il progetto di riqualificazione "turistica- ambientale" delle consistenze patrimoniali apportate dalla preesistente Isola Longa srl .

VIA B. BOSCO 57/5
16121 GENOVA (ITALY)
C.F./P.I.: 02463500997

TEL. +39 010570741 (r.a.)
FAX +39 0109301004
E-MAIL: infostudio@consultge.com

La perizia di cui all'oggetto attestò il valore del compendio immobiliare insistente sull'isola unitamente a terreni e saline, sulla base del valore attestato dall'Arch. Matteo Gatto, con studio in Milano, Via della Moscova 25, con perizia del 18 aprile 2019, asseverata dal Not. Rampolla di Milano, in data 23 aprile 2019, dalla quale emerge il **valore patrimoniale** del compendio immobili/terreni insistenti sull'isola – come in perizia individuati e alla quale si fa rinvio di seguito denominati "il compendio", in € **11.990.000,00** (undicimilioninovecentomila/00).

In sede di redazione di perizia ex art. 2465 cod. civ. lo scrivente, oltre che il valore patrimoniale ritenne di individuare per le saline anche il valore economico derivante dall'attualizzazione dei redditi attesi futuri. Le saline erano in allora concesse in locazione a terzi: la locazione è stata tempestivamente disdettata a termini contrattuali e con decorrenza dal 1° gennaio 2021 le saline sono direttamente gestite dalla proprietaria Isola Longa srl stessa e svolgono regolare attività di coltura, produzione e vendita del sale. In allora il valore economico venne individuato **in € 950.000,00** (novecentocinquantamila/00), valutazione effettuata sulla base dei canoni di locazione in corso di incasso.

Cosicché nel suo complesso – il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare della partecipante alla fusione Isola Longa srl fu in allora individuato in sede peritale in **€ 12.940.000,00** (dodicimilioninovecentoquarantamila/00).

Successivamente alla perizia in parola, gli eventi più significatici che hanno caratterizzato la gestione di Isola Longa srl sono stati:

- la prosecuzione dell'iter burocratico per addivenire all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative per dare corso alla riqualificazione "turistico ambientale" del patrimonio immobiliare insistente sull'isola. Ormai inquadrato nel nuovo assetto normativo emanato dalla Regione Sicilia, l' iterburocratico buocratico amministrativo volto all' ottenimento delle autorizzazione pressoché conforme ai regolamenti a livello ha subìto consentito un considerevole impulso e concreta aspettativa di conclusione . Le descritte circostanze

confermano le valutazioni svolte, che non tengono conto di possibili incrementi di valore per la possibilità di ristrutturare, e sono di supporto a incrementi di valore prospettici allorché completato favorevolmente l'iter burocratico;

- l'acquisto al prezzo di € 306.000,00 (trecentoseimila/00) oltre ad accessori per € 72.850,91 e così per complessivi € 378.850,91 perfezionato in data 10 novembre 2021 a seguito di aggiudicazione da asta fallimentare. del sito denominato "Saline S. Teodoro", formato da immobili di modesta entità e ulteriore saline per 65 ettari posti sulla "terra ferma", giusto in fronte all'Isola Longa. L'acquisto di tali terreni e saline ha determinato un intrinseco incremento di valore dell'intera proprietà, sia per la incrementata capacità, a manutenzione completata di coltura, produzione e vendita del sale avvalendosi anche delle strutture ed impianti di cui la Società è munita , sia, in quanto atta a favorire la ricezione turistica del "compendio" sia nell' immediato , ma soprattutto in chiave prospettica a riqualificazione " turistico ambientale" ;
- con decorrenza dal 1° gennaio 2021, avviata la gestione in proprio delle saline, e venuto meno il canone di locazione annuo delle saline stabilito in € 100.000,00 (centomila/00) , peraltro ampimente più che compensato dalla ben superiore redditività della coltura del sale esercitata in proprio.

Il complesso di tali elementi concorre a confermare che il valore di € 12.940.00,00 (dodicimilioninovecentoquarantamila/00) attribuiti alla porzione di proprietà di Isola Longa srl attribuita in sede di perizia resa dallo scrivente ai sensi dell'art. 2465 cod. civ. in data 14 maggio 2019 e asseverata in data 15 maggio 2019 sia:

i) da considerare confermato in ragione delle iniziative e migliorie apportate, da considerarsi già ad oggi, ma per lo più prospetticamente, suscettibile di un incremento di valore, non determinabile in questa sede;

ii) che l'intrinseco incremento di valore è necessariamente conseguente all'acquisto di "saline San Teodoro" al prezzo complessivo di € 378.850,91;

iii) così come accrescimento di valore, sia effettivo, sia intrinseco del sito è da considerare per tutte le attività di manutenzione , di industrializzazione e di implementazione di gestione digitale delle saline, che hanno comportato l'effettuazione di spese ed investimenti per circa € 230.000,00 in impianti e macchinari per favorire l'attività in proprio della coltura del sale (coperti per il 45% dal credito di imposta sul Mezzogiorno

e per il 40-50% credito d'imposta beni industria 4.0) e di oltre € 500.000,00 per spese sostenute in relazione allo sviluppo del progetto di riqualificazione "turistica ambientale" dell'isola e di manutenzione diverse effettuate sul compendio immobiliare.

Marginale rispetto alla precedente perizia resa, sempre dallo scrivente in sede di redazione del bilancio al 31 dicembre 2020, la perizia resa ai sensi di quanto disposto dall'ar.t. 110 c. 1 e seguenti del D.L. 14 agosto 2020 n. 104 convertito nella legge 13 ottobre 2020 n. 124 sulla cui base è stata operata la rivalutazione dei beni immobili (fabbricati e terreni) insistenti sull'isola per € 1.000.000,00 (unmilione/00) ai soli fini civilistici del compendio immobiliare già oggetto di valutazione con la precedente perizia, in quanto nonostante gli aumenti di valore a diverso titolo (rivalutazione piuttosto che investimento), la voce "terreni e fabbricati" iscritta in bilancio – peraltro non sottoposta ad ammortamento – negli anni è sempre risultata inferiore al più probabile valore di mercato di € **12.940.000,00** (dodicimilioninovecentoquarantamila/00) del "compendio" originariamente individuato nella perizia resa dallo scrivente ai sensi dell'art. 2465 cod. civ. in sede di costituzione della Sociteà mediante fusione per incorporazione della preesistente Isola Longa srl. T 39 sicila srl

Confidando di avere fornito adeguata conferma del valore individuato nella perizia di riferimento invio i miei più cordiali saluti.

Dott. Giorgio Mezzadri

e per il 40-50% credito d'imposta beni industria 4.0) e di oltre € 500.000,00 per spese sostenute in relazione allo sviluppo del progetto di riqualificazione "turistica ambientale" dell'isola e di manutenzione diverse effettuate sul compendio immobiliare.

Marginale rispetto alla precedente perizia resa, sempre dallo scrivente in sede di redazione del bilancio al 31 dicembre 2020, la perizia resa ai sensi di quanto disposto dall'ar.t. 110 c. 1 e seguenti del D.L. 14 agosto 2020 n. 104 convertito nella legge 13 ottobre 2020 n. 124 sulla cui base è stata operata la rivalutazione dei beni immobili (fabbricati e terreni) insistenti sull'isola per € 1.000.000,00 (unmilione/00) ai soli fini civilistici del compendio immobiliare già oggetto di valutazione con la precedente perizia.

Marginale in quanto nonostante gli aumenti di valore a diverso titolo (rivalutazione piuttosto che investimento), della voce "terreni e fabbricati" iscritta negli anni in bilancio – peraltro non sottoposta ad ammortamento - è sempre risultato inferiore al più probabile valore di mercato di € **12.940.000,00** (dodicimilioninovecentoquarantamila/00) del "compendio" originariamente individuato nella perizia resa dallo scrivente ai sensi dell'art. 2465 cod. civ. in sede di costituzione della Sociteà mediante fusione per incorporazione della preesistente Isola Longa srl. T 39 sicila srl

Confidando di avere fornito adeguata conferma del valore individuato nella perizia di riferimento invio i miei più cordiali saluti.

Dott. Giorgio Mezzadri

ALLEGATO

C)

Valutazione San Teodoro

	Valore	
C/2 abitabili mq 89	1.200	106.800
C/2 non abitabili 192	1.200/2	115.200
Terreni incolti are 77 pari a 7.700 mq	6.400 ha	4.928
Saline 64 ettari pari a 640.000 mq	6.600 ha/2	211.200
		438.128
Valore d'atto		306.000

Nota: La valutazione è stata eseguita a valori di perizia Arch. Matteo Gatto resa in occasione della fusione per incorporazione, di cui si allega stralcio. Ho abbattuto i C/2 non abitabili a mia discrezionalità in quanto avendoli visti personalmente, sono pressoché ruderi.

Il prezzo d'acquisto è elevato rispetto alla rivalutazione operata in sede di conferimento, e quindi il plusvalore ridotto, in quanto:

a) S. Teodoro è stata acquistata in asta fallimentare. In conseguenza di un contendente, in sede di aggiudicazione il prezzo ha subìto un notevole rialzo rispetto al valore di base d'asta. Questo fa sì che il prezzo d'acquisto sia relativamente prossimo alla valutazione dell'Arch. Gatto, cautelativa;

b) la rilevante plusvalenza emersa in sede di fusione nonostante alla valutazione cautelativa dell'Arch. Gatto è dovuta alla modestia dei valori storici.

ALLEGATO

D)

FOGLIO DI CALCOLO PER VALUTAZIONE LC INTERNATIONAL LLC

		Actual	Actual	Estimate	Estimate	Estimate	Estimate		
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	a regime	
	Ricavi	120	163	175	250	350	480	480	
	Costi	-42	-74	(93)	(139)	(180)	(220)	(220)	
	Ebitda	**78**	**89**	**82**	**111**	**170**	**260**	**260**	
	Crediti/debiti	(212)	(168)	(90)	(63)	(56)	(59)	(59)	
	Var. CCN			**(78)**	**(28)**	**(7)**	**4**	**4**	
UFCF			*1*					*4*	
	Ebitda			**82**	**111**	**170**	**260**	**260**	
	Altri costi			(5)	(20)	(20)	(20)		
21%	**Imposte**			(17)	(19)	(31)	(50)	(50)	*TAX RATE USA - STIMA INTERNA*
	Var. CCN			(78)	(28)	(7)	4		
0	Capex								
	UFCF			**(17)**	**45**	**111**	**193**	**210**	
	TV							**2.655**	

Dato aggiornato al 31.12.2022

WACC 22-26 *11,5%* *Nota:*

g *3,3%* *Nota:*

	1	2	3	4	
Present Value	*(16)*	*36*	*80*	*125*	*1.720*
					88%

Enterprise Value	*1.946*
NFP	-
Equity Value	**1.946**
Stake held by CIA	***40%***
Impairment test in USD	***779 = value for CIA***
Impairment test in €	***734 = value for CIA***
Valore partecipazione a bilancio	**1.014**
Differenza (impairment loss)	**(280)**

Cambio al 31 dicembre 2022:

1 Euro = 1,06 Dollari

ALLEGATO

E)

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI
20141 MILANO – VIA C. DE ANGELI, 3
TEL. 02.583.027.17 – 02.583.020.77
www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

LM/LB/RR

Milano, 24 gennaio 2024

Spettabile
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. - CIA
Via G. Borgazzi n.2
20122 Milano

Oggetto: revisione-aggiornamento relazioni di stima perizie stragiudiziali.

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto, in data 10 gennaio 2024, l'incarico da C.I.A. S.p.A. di procedere ad un aggiornamento delle perizie stragiudiziali dei beni mobili ed immobili dallo stesso redatte nel corso del 2020 di proprietà delle società attualmente parte del Gruppo Domini Castellare di Castellina S.r.l. e precisamente:

1. *Perizia stragiudiziale del complesso di beni mobili ed immobili di proprietà delle società Feudi Del Pisciotto S.r.l., con sede in Niscemi (CL) P.I. 05239200826 - Azienda Agricola Tenuta Del Pisciotto S.r.l., con sede in Niscemi (CL) P.I. 01625790850, sottoscritta in data 10 dicembre 2020, stimati complessivamente e rispettivamente in € 14.393.246,00 e € 1.370.986,90;*
2. *Perizia stragiudiziale del complesso di beni mobili ed immobili di proprietà della società Rocca di Frassinello S.r.l., con sede in Castellina in Chianti (SI) P.I. 009900260523, sottoscritta in data 29 ottobre 2020, stimati complessivamente in € 60.399.848,30;*
3. *Perizia stragiudiziale del complesso di beni mobili ed immobili di proprietà della società Podere di Pietrafitta S.r.l., con sede in Castellina in Chianti (SI) P.I. 009900260523, sottoscritta in data 29 ottobre 2020, stimati complessivamente in € 2.645.880,00. Successivamente la società è stata incorporata in Rocca di Frassinello S.r.l. con atto di fusione per incorporazione registrato a Siena in data 21.12.2020, n. di repertorio 20606;*
4. *Perizia stragiudiziale del complesso di beni mobili ed immobili di proprietà della società Nettuno S.r.l., con sede in Castellina in Chianti (SI) P.I. 80005930526, sottoscritta in data 29 ottobre 2020, stimati complessivamente in € 13.762837,10;*

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI
20141 MILANO – VIA C. DE ANGELI, 3
TEL. 02.583.027.17 – 02.583.020.77
www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

5. *Perizie stragiudiziali sottoscritte in data 29 ottobre 2020 del complesso di beni mobili ed immobili di proprietà delle società:*
   - *Le Case S.r.l., con sede in Castellina in Chianti (SI) P.I. 00379670524 stimati complessivamente in € 2.901.056,00*
   - *Castellare di Castellina S.r.l., con sede Castellina in Chianti (SI) P.I. 00665130522, stimati complessivamente in € 4.305.740,00;*

   Successivamente le società sono state incorporate in Nettuno S.r.l. con atto di fusione per incorporazione registrato a Siena in data 21.12.2020, n. di repertorio 20607.

In base alle indagini e verifiche effettuate dal sottoscritto, stante l'andamento del mercato immobiliare di riferimento nell'anno e constatato che nulla è stato modificato in termini di consistenze "immobiliari" (ovvero non risultano variazioni per cessioni o acquisizioni, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria da parte di nessuna delle società), non si riscontrano elementi, cause o eventi che possano determinare e/o influenzare in modo significativo la valutazione del complesso dei beni mobili ed immobili di proprietà delle società in oggetto.

Il sottoscritto, pertanto, riconferma la congruità del valore attribuito ritenendolo almeno pari a quello indicato nelle perizie stragiudiziali redatte nel 2020 sopra citate.

Cordiali saluti.

In fede
Geom. Luca Mutti

ALLEGATO

F)

ALLEGATO 2 Accordo Modificativo - Piano di Ammortamento del Finanziamento

Piano di Ammortamento del Finanziamento														
	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029	
Date di Pagamento	*30-giu*	*31-dic*	*30-giu*	*31-dic*	*30-giu*	*31-dic*	*30-giu*	*31-dic*	*30-giu*	*31-dic*	*30-giu*	*31-dic*	*30-giu*	*31-dic*
Debito Residuo BoP	5.563.877	5.310.973	5.058.070	4.704.005	4.349.940	3.914.946	3.479.952	3.044.958	2.609.964	2.174.970	1.739.976	1.304.982	869.988	434.994
Interessi	69.548	66.387	63.226	58.800	54.374	48.937	43.499	38.062	32.625	27.187	21.750	16.312	10.875	5.437
Quota Capitale	252.903	252.903	354.065	354.065	434.994	434.994	434.994	434.994	434.994	434.994	434.994	434.994	434.994	434.994
Totale Rata	322.452	319.291	417.291	412.865	489.368	483.931	478.493	473.056	467.619	462.181	456.744	451.306	445.869	440.431
Debito Residuo EoP	5.310.973	5.058.070	4.704.005	4.349.940	3.914.946	3.479.952	3.044.958	2.609.964	2.174.970	1.739.976	1.304.982	869.988	434.994	-

IL PRESENTE ATTO DI PEGNO SU PARTECIPAZIONE IN SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (l'"**Atto**") è stipulato a Milano in data 21 dicembre tra:

(1) **Compagnie Foncière du Vin S.p.A.**, con sede in Torino, Via Ettore De Sonnaz, n. 19, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino, C.F. e P.IVA 11362750017, in qualità di costituente (il "**Costituente**");

(2) **Intesa Sanpaolo S.p.A.**, una banca di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, capitale sociale di Euro 8.731.874.498,36, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361 e capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari, partita IVA n. 10810700152, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 00799960158; aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, in qualità di creditore garantito (qui, di seguito, "**ISP**" o la "**Finanziatrice**"); e

PREMESSO CHE:

(A) Ai sensi di un contratto di finanziamento stipulato in data odierna (il "**Contratto di Finanziamento**"), fra il Costituente, in qualità di Società Garante, ISP, in qualità di Finanziatrice, e T-Pro Software S.r.l., con sede in Milano, Via Borgazzi Gerolamo, n. 2, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 09257740960, in qualità di società finanziata, (la "**Prenditrice**" o la "**Società**"), in qualità di Prenditrice, la Finanziatrice ha concesso alla Prenditrice un finanziamento a medio-lungo termine del valore massimo complessivo di Euro 15.000.000,00. I termini principali del Contratto di Finanziamento sono riassunti nell'Allegato 1 (*Contratto di Finanziamento*).

(B) Il Costituente è, alla data odierna, titolare di una quota di partecipazione del valore nominale di Euro 100.000,00 (la "**Quota**") rappresentante il 100% del capitale sociale della Società (come di seguito definita).

(C) Ai sensi dell'articolo 9.1 (*Pegno Quote Prenditrice*) del Contratto di Finanziamento il Costituente si è impegnato a costituire la Quota in garanzia a favore dei Creditori Garantiti (come di seguito definiti).

TUTTO CIÒ PREMESSO, si conviene e si stipula quanto segue:

1. **DEFINIZIONI ED INTERPRETAZIONE**

1.1 **Definizioni**

Nel presente Atto:

"**Causa di Escussione**" indica un Evento Rilevante ai sensi del Contratto di Finanziamento a seguito del quale sia stata inviata una comunicazione di esercizio dei rimedi ai sensi dell'articolo 11.2 del Contratto di Finanziamento.

"**Codice Civile**" indica il codice civile approvato con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942 (come di volta in volta modificato ed integrato).

"**Crediti Garantiti**": indica tutti i crediti, esistenti o futuri, dei Creditori Garantiti nei confronti della Prenditrice e del Costituente, derivanti a qualunque titolo dal Contratto di Finanziamento, in relazione al Finanziamento ed alla Garanzia, nonché l'adempimento di ogni altra obbligazione pecuniaria della Prenditrice e del Costituente, derivante dal Contratto di Finanziamento e dal presente Atto, includendo, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) ogni credito per il rimborso del capitale, pagamento di interessi, corrispettivi o di mora, dovuti in base al Contratto di Finanziamento;

b) ogni credito per il pagamento di commissioni, compensi, oneri di rimborso anticipato, recesso, risoluzione, risarcimento dei danni ed altri indennizzi;

c) tutti i costi, gli oneri e le spese (incluse quelle legali e fiscali) sostenuti e ogni altra somma corrisposta dalla Finanziatrice ai fini della riscossione di quanto ad essa dovuto in relazione al Finanziamento ed al presente Atto;

d) il pagamento di tutte le somme attualmente, o di volta in volta, dovute o dichiarate come dovute da parte della Prenditrice e/o della Società Garante a seguito di annullamento o altrimenti inefficacia di qualunque pagamento delle somme di cui ai precedenti paragrafi a), b) e c).

"**Creditori Garantiti**" indica:

(a) ISP; e

(b) qualsiasi successore, cessionario o avente causa del soggetto indicato nella precedente lettera (a).

"**Data di Utilizzo**" ha il significato attribuito a tale termine nel Contratto di Finanziamento.

"**Diritti Amministrativi**" indica i diritti amministrativi relativi alla Quota di cui al combinato disposto degli articoli 2352, sesto comma, e 2471-*bis* del Codice Civile.

"**Diritti Connessi**" indica:

(a) ogni interesse, somma di denaro e altro diritto, bene o beneficio di volta in volta ricevuto o esigibile in cambio della, o in relazione alla, Quota o in ogni caso a questa attribuibile;

(b) ogni diritto di opzione, prelazione, conversione, cambio o altro simile diritto (su base contrattuale o ai sensi di legge) di volta in volta nascente in relazione alla Quota;

(c) ogni quota di partecipazione, valore mobiliare, bene, interesse o diritto attribuito al Costituente in cambio della, o in relazione alla, Quota a seguito di liquidazione o trasformazione della Società, riduzione del capitale sociale della Società (ivi inclusa, a titolo meramente esemplificativo, qualsiasi riduzione di capitale che faccia seguito al recesso, anche parziale, del Costituente o alla scissione della Società), fusione propria o impropria della Società con altro soggetto;

(d) ogni corrispettivo esigibile dal Costituente a seguito di (i) qualsiasi cessione ai sensi dell'articolo 2352, comma 2, del Codice Civile, dei diritti di opzione inerenti la Quota o (ii) qualsiasi cessione della Quota ai sensi dell'articolo 2352, comma 4, del Codice Civile, qualora non siano effettuati i versamenti richiesti; e

(e) ogni altro ricavo o guadagno derivante dalla vendita o cessione di alcuno dei sopra menzionati diritti.

"**Diritti di Voto**" indica i diritti di voto relativi alla Quota.

"**Dividendi**" indica qualsiasi provento, dividendo, distribuzione o altro pagamento (in denaro o in natura) relativo alla Quota, a qualsiasi esercizio sia esso riferito.

"**Documenti Garantiti**" indica, complessivamente:

(a) Contratto di Finanziamento; e

(b) il presente Atto.

e "**Documento Garantito**" indicherà ciascuno di questi.

"**Evento Rilevante**" ha il significato attribuito a tale termine nel Contratto di Finanziamento.

"**Giorno Lavorativo**" ha il significato attribuito a tale termine nel Contratto di Finanziamento.

"**Parti**" indica le parti originarie del presente Atto e ogni altro soggetto che diventi parte del presente Atto successivamente alla data di firma.

"**Pegno**" indica la garanzia di cui all'Articolo 2 (*Pegno*) e ogni altra garanzia costituita ai sensi dell'Articolo 4 (*Estensione del Pegno*).

"**Periodo di Garanzia**": ha il significato attribuito a tale termine nel Contratto di Finanziamento.

"**Società**" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (A).

1.2 **Interpretazione**

(a) Ogni riferimento nel presente Atto a un "Documento Garantito" o a ogni altro contratto o atto deve intendersi quale riferimento a quel determinato "Documento Garantito" o altro contratto o atto così come modificato, integrato, riformulato, esteso o sostituito, e tale da includere ogni modifica dello scopo o ogni estensione o aumento in qualsiasi linea di credito ai sensi di quel Documento Garantito o altro contratto o atto.

(b) Ogni riferimento al Costituente, ai Creditori Garantiti o ad altro soggetto deve intendersi così da includere il suo o i loro aventi causa (ed ogni successivo avente causa) ed ogni assegnatario o cessionario autorizzato e nominato ai sensi dei Documenti Garantiti.

(c) Ogni riferimento nel presente Atto ad Articoli o Allegati deve intendersi quale riferimento agli articoli o allegati del presente Atto, salvo diversamente specificato.

(d) Le rubriche degli Articoli ed i titoli degli Allegati hanno il solo scopo di agevolarne la lettura.

1.3 **Premesse e Allegati**

Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrale ed essenziale del presente Atto.

2. **PEGNO**

Con il presente Atto il Costituente irrevocabilmente costituisce in pegno la Quota a favore dei Creditori Garantiti, a garanzia dell'integrale e puntuale adempimento dei Crediti Garantiti nei modi e nei termini previsti dai Documenti Garantiti.

3. **PERFEZIONAMENTO DEL PEGNO**

Il Costituente si impegna:

(a) a fare in modo che il notaio incaricato provveda nei tempi e modi previsti dalla legge a che:

(i) il presente Atto sia registrato tempestivamente, con assolvimento della relativa imposta, che sarà sostenuta ai sensi di quanto previsto dall'Articolo 14 (*Costi e Spese*); e

(ii) il presente Atto sia depositato presso il competente Registro delle Imprese, ai sensi dell'articolo 2470 del Codice Civile;

(b) a consegnare ai Creditori Garantiti evidenza dell'iscrizione del presente Atto presso il competente Registro delle Imprese; e

(c) a trasmettere una copia del presente Atto alla Società e a far sì che la Società consegni alla Finanziatrice una lettera debitamente sottoscritta di contenuto e tenore analoghi a quelli di cui all'Allegato 2 (*Lettera della Società*).

4. ESTENSIONE DEL PEGNO

4.1 Futuri incrementi della Quota

Il Costituente si impegna a costituire in pegno a favore dei Creditori Garantiti ogni incremento della Quota in conformità al presente Articolo 4. Ove possibile, le previsioni del presente Atto (come di volta in volta modificato ed integrato) si applicano ai futuri incrementi della Quota e ai Diritti Connessi di volta in volta di spettanza del Costituente. A tale scopo, qualsiasi incremento della Quota costituito in pegno ai sensi del presente Articolo 4 deve intendersi come ricompreso nella definizione di "Quota" così come definita nel presente Atto.

4.2 Aumento di capitale a titolo gratuito

Le Parti riconoscono e confermano che, in caso di aumento a titolo gratuito ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 2471-*bis*, 2352 e 2481-*ter* del Codice Civile, il Pegno si estenderà in via automatica all'incremento del valore nominale della Quota (che resterà immutata ai sensi dell'articolo 2481-*ter*, comma 2, del Codice Civile).

4.3 Aumento di capitale a titolo oneroso

(a) Ad eccezione dei casi di cui all'Articolo 4.2 (*Aumento di capitale a titolo gratuito*), in caso di sottoscrizione da parte del Costituente di incrementi della Quota a seguito di un aumento di capitale della Società, il Costituente si impegna:

(i) contestualmente alla sottoscrizione di capitale:

(A) a sottoscrivere un ulteriore atto di pegno in forma di scrittura privata autenticata da notaio, sostanzialmente nella forma e nei contenuti di cui al presente Atto;

(B) a consegnare alla Società una copia dell'ulteriore atto di pegno;

(C) a fare in modo che il notaio registri tempestivamente l'ulteriore atto di pegno, con assolvimento della relativa imposta, che sarà sostenuta ai sensi di quanto previsto dall'Articolo 14 (*Costi e spese*); e

(D) a fare in modo che il notaio provveda a depositare una copia della scrittura privata autenticata di cui al sotto-paragrafo (A) che precede

presso il competente Registro delle Imprese ai sensi dell'articolo 2470, secondo comma, del Codice Civile; e

(ii) nel più breve tempo possibile e comunque entro 5 Giorni Lavorativi dalla conferma dell'intervenuta iscrizione, a consegnare alla Finanziatrice evidenza dell'iscrizione della scrittura di cui al paragrafo (i)(A) che precede presso il competente Registro delle Imprese.

(b) Il Costituente si impegna in ogni caso a sottoscrivere pro-quota integralmente gli aumenti di capitale a pagamento deliberati dall'assemblea straordinaria della Società nella quale il Costituente abbia esercitato il proprio Diritto di Voto. In difetto, i Creditori Garantiti sono senz'altro autorizzati alla sottoscrizione di tale aumento di capitale in nome e per conto del Costituente, a questi addebitando ogni relativa spesa ed onere, incluso il corrispettivo versato alla Società per la sottoscrizione stessa.

4.4 **Diritti Connessi**

Il Costituente dovrà prontamente intraprendere tutte le azioni e sottoscrivere tutti i documenti (e far sì che la Società intraprenda tutte le azioni e sottoscriva tutti i documenti) ragionevolmente richiesti dai Creditori Garantiti per estendere validamente ed efficacemente il Pegno sui Diritti Connessi (ivi inclusi i diritti connessi agli incrementi della quota acquisiti dal Costituente e costituiti in pegno secondo quanto previsto dal presente Articolo 4) (o, a seconda dei casi, per la costituzione di un pegno o altra garanzia reale valida ed efficace sui Diritti Connessi).

5. **DIRITTI DI VOTO E DIVIDENDI**

5.1 **Diritti di Voto e Diritti Amministrativi**

(a) I Creditori Garantiti acconsentono a che, fino al verificarsi di un Evento Rilevante, di cui sia stata data notizia per iscritto, da parte della Finanziatrice, al Costituente e alla Società, i Diritti di Voto e i Diritti Amministrativi rimangano in capo al Costituente.

(b) Il Costituente si impegna a non esercitare i Diritti di Voto in violazione di quanto previsto nei Documenti Garantiti o in modo tale da poter ragionevolmente compromettere la validità o escutibilità del Pegno o i diritti dei Creditori Garantiti ai sensi del presente Atto.

5.2 **Esercizio dei Diritti di Voto e dei Diritti Amministrativi da parte dei Creditori Garantiti**

(a) Al verificarsi di un Evento Rilevante, una volta che dello stesso ne sia data notizia per iscritto, da parte della Finanziatrice, al Costituente e alla Società (e comunque indipendentemente dall'esercizio da parte dei ad essi spettanti ai sensi dell'articolo 11.2 del Contratto di Finanziamento), il consenso dei Creditori Garantiti di cui al paragrafo (a) dell'Articolo 5.1 (*Diritti di Voto e Diritti Amministrativi*) dovrà considerarsi automaticamente revocato e i Creditori Garantiti avranno la facoltà (ma non l'obbligo) di esercitare i Diritti di Voto e i Diritti Amministrativi.

(b) Ai fini del paragrafo (a) che precede, la Finanziatrice invierà una comunicazione al Costituente e alla Società informandoli del verificarsi della Causa di Escussione e che in conseguenza di ciò:

(i) il Costituente non è più legittimato ad esercitare i Diritti di Voto e i Diritti Amministrativi; e

(ii) i Creditori Garantiti saranno gli unici soggetti legittimati (ma non obbligati) a esercitare i Diritti di Voto e i Diritti Amministrativi nel modo in cui ritengono opportuno.

5.3 **Dividendi**

Salva ogni disposizione contraria o altre limitazioni contenute nei Documenti Garantiti, i Creditori Garantiti acconsentono a che, fino al verificarsi di un Evento Rilevante, di cui sia stata data notizia per iscritto, da parte della Finanziatrice, al Costituente e alla Società il Costituente conservi il diritto a percepire e trattenere i Dividendi.

5.4 **Dividendi ai Creditori Garantiti**

(a) Al verificarsi di un Evento Rilevante, una volta che dello stesso ne sia data notizia per iscritto, da parte della Finanziatrice, al Costituente e alla Società (e comunque indipendentemente dall'esercizio da parte dei ad essi spettanti ai sensi dell'articolo 11.2 del Contratto di Finanziamento), il consenso dei Creditori Garantiti di cui all'Articolo 5.3 (*Dividendi*) sarà da considerarsi automaticamente revocato e i Dividendi dovranno essere pagati ai Creditori Garantiti.

(b) I Creditori Garantiti imputeranno i Dividendi ricevuti ai sensi del paragrafo (a) che precede al soddisfacimento dei Crediti Garantiti esigibili in quel momento, secondo quanto previsto al paragrafo (c) dell'Articolo 8 (*Escussione del Pegno*), o qualora non vi siano Crediti Garantiti esigibili, o qualora gli importi ricevuti a titolo di Dividendo siano maggiori dell'importo dei Crediti Garantiti esigibili in tale momento, tratterrà tali Dividendi (o l'importo eccedente i Crediti Garantiti esigibili) a garanzia dei Crediti Garantiti.

(c) I Dividendi trattenuti dai Creditori Garantiti a garanzia dei Crediti Garantiti saranno imputati al soddisfacimento dei Crediti Garantiti di volta in volta esigibili.

6. **DICHIARAZIONI E GARANZIE**

Senza alcun pregiudizio e in aggiunta alle dichiarazioni e garanzie di cui al Contratto di Finanziamento, il Costituente dichiara e garantisce ai Creditori Garantiti quanto segue:

(a) il Costituente è l'unico, legittimo ed esclusivo proprietario della Quota, ed ha pieno titolo sulla stessa;

(b) la Quota rappresenta il 100% del capitale sociale della Società;

(c) la Quota è interamente liberata ed è liberamente trasferibile, ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 7 dello statuto sociale della Società;

(d) ad eccezione del Pegno e di quanto previsto dall'articolo 7 dello statuto sociale della Società, la Quota è libera da qualsiasi garanzia reale, qualsiasi altro diritto di terzi, diritto di opzione, diritto di prelazione o altro vincolo o diritto di sottoscrizione, acquisto o qualsiasi altra forma di trasferimento della Quota o altra quota di partecipazione del capitale sociale, sia essa attuale che a seguito di eventuale futuro aumento di capitale sociale. Alla data del presente Atto, la Quota non è oggetto di sequestro, pignoramento o altra azione esecutiva da parte di terzi o di altre misure che

potrebbero limitare la capacità dei Creditori Garantiti di disporre della stessa o che potrebbero pregiudicare l'escussione del Pegno;

(e) la Società è una società a responsabilità limitata validamente costituita ed esistente ai sensi della legge italiana;

(f) ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 7 dello statuto sociale della Società, l'atto costitutivo, lo statuto della Società ed ogni patto parasociale o simile accordo tra i soci della Società non prevedono alcun diritto di prelazione o altra limitazione che possa impedire o limitare l'esercizio dei diritti dei Creditori Garantiti ai sensi del Pegno e la sua escussione; e

(g) alla data del presente Atto, non è stata avviata né risulta minacciata o prospettata per iscritto alcuna azione legale (innanzi al giudice ordinario o amministrativo), procedimento arbitrale o altra azione innanzi ad altra autorità (inclusi i procedimenti a cognizione sommaria) in relazione alla Quota.

7. IMPEGNI DEL COSTITUENTE

Senza alcun pregiudizio e in aggiunta agli impegni di cui al Contratto di Finanziamento, il Costituente si impegna a quanto indicato nel presente Articolo 7.

7.1 Assenza di atti pregiudizievoli

Il Costituente non potrà fare, o consentire che venga fatto, niente (anche, a titolo meramente esemplificativo, tramite l'esercizio dei Diritti di Voto) che possa inficiare la validità, efficacia o escutibilità del Pegno o dei diritti dei Creditori Garantiti ai sensi del presente Atto.

7.2 Cessione

Salvo che non sia diversamente consentito dal presente Atto o da alcuno dei Documenti Garantiti, il Costituente non potrà (né potrà prestare il proprio consenso a) vendere, trasferire o altrimenti disporre, anche tramite più operazioni collegate, della Quota o dei Diritti Connessi, né potrà consentire che altri lo facciano.

7.3 Garanzia reale

Ad eccezione del presente Pegno e di quanto permesso ai sensi del presente Atto e dei Documenti Garantiti, il Costituente non potrà creare o consentire la creazione di alcuna garanzia reale o altro diritto di terzi di qualunque tipo sulla Quota.

7.4 Ulteriori Garanzie

Il Costituente, a proprie spese, dovrà prontamente fare ogni cosa i Creditori Garantiti possano, ragionevolmente, richiedere al fine di:

(a) costituire e perfezionare una garanzia valida ed efficace ai sensi del presente Atto (come di volta in volta esteso);

(b) salvo quanto diversamente previsto ai sensi dei Documenti Garantiti, far sì che la partecipazione nel capitale sociale della Società data in pegno ai Creditori Garantiti a garanzia dell'integrale e puntuale adempimento dei Crediti Garantiti corrisponda, in ogni momento, al 100% del capitale sociale della Società;

(c) salvaguardare e mantenere in essere la piena validità, efficacia, prelazione ed escutibilità del Pegno, così come di ogni diritto e azione dei Creditori Garantiti derivanti dal presente Atto; o

(d) facilitare l'escussione del Pegno e l'esercizio di qualsiasi diritto dei Creditori Garantiti previsto ai sensi del presente Atto,

ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, la sottoscrizione di qualsiasi atto, contratto, certificazione, comunicazione o disposizione in relazione alla Quota e ai Diritti Connessi, così come il compimento di qualsiasi relativa registrazione.

7.5 **Contenzioso**

Il Costituente dovrà prontamente informare i Creditori Garantiti di qualsiasi pretesa o contenzioso (ivi incluso il contenzioso amministrativo o arbitrale) in corso o minacciato per iscritto da chiunque in relazione alla Quota.

7.6 **Assemblee della Società**

Il Costituente dovrà consegnare ai Creditori Garantiti:

(a) almeno 5 Giorni Lavorativi prima di ciascuna assemblea della Società, l'avviso di convocazione e il relativo ordine del giorno;

(b) nel caso di un'assemblea totalitaria regolarmente costituita senza avviso di convocazione, prontamente a seguito di tale assemblea, una comunicazione indicante le materie (o le ulteriori materie non incluse nel relativo ordine del giorno) su cui l'assemblea ha deliberato; e

(c) entro 10 Giorni Lavorativi dalla richiesta dei Creditori Garantiti, copia dei verbali di ciascuna assemblea della Società.

7.7 **Modifica dello statuto sociale della Società**

Il Costituente si impegna a modificare lo statuto sociale vigente della Società nei modi e nei termini di cui all'articolo 8.23 (*Modifica dello statuto sociale della Prenditrice*) del Contratto di Finanziamento.

8. **ESCUSSIONE DEL PEGNO**

(a) Al verificarsi di una Causa di Escussione, fatti salvi:

(i) ogni ulteriore diritto, rimedio o azione a cui abbiano titolo i Creditori Garantiti ai sensi della legge applicabile o di ciascuno dei Documenti Garantiti, o

(ii) qualsiasi diversa forma di escussione del Pegno e di alienazione della Quota prevista dalla legge, inclusa, a titolo meramente esemplificativo, la possibilità di domandare l'assegnazione in pagamento della Quota o parte di essa a favore dei Creditori Garantiti ai sensi dell'articolo 2798 del Codice Civile,

I Creditori Garantiti saranno legittimati a procedere alla vendita, anche in più rate, della Quota (o parte di essa) dopo che saranno trascorsi 5 giorni dal ricevimento, da parte del Costituente e della Società, dell'intimazione di cui all'articolo 2797, primo comma, del Codice Civile senza che i Crediti Garantiti siano stati incondizionatamente ed irrevocabilmente adempiuti per intero.

(b) Il Costituente e i Creditori Garantiti convengono, ai sensi dell'articolo 2797, ultimo comma, del Codice Civile, che i Creditori Garantiti, fatto salvo quanto previsto dal Contratto di Finanziamento, potranno vendere la Quota (o parte di essa) mediante vendita da effettuarsi, anche in più rate, con o senza incanto, di un ufficiale giudiziario o altro soggetto autorizzato.

(c) Le Parti convengono che l'importo ricavato dall'escussione del Pegno sarà imputato dai Creditori Garantiti a soddisfacimento dei Crediti Garantiti secondo quanto previsto nel Contratto di Finanziamento.

(d) In relazione a qualsiasi procedura di escussione intrapresa dai Creditori Garantiti ai sensi dei paragrafi (a) e (b) che precedono, i Creditori Garantiti dovranno prontamente:

(i) dare informazioni al Costituente (e, se presente, al curatore e/o altro soggetto o organo incaricato della riorganizzazione o della liquidazione del Costituente) relativamente all'escussione del Pegno e all'importo ricavato dall'escussione; e

(ii) restituire al Costituente (o, se presente, all'organo incaricato della riorganizzazione o della liquidazione) l'eventuale saldo residuo.

9. CONTINUAZIONE DEL PEGNO

9.1 Novazione oggettiva

Anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1232 del Codice Civile, le Parti convengono espressamente che il Pegno continuerà ad essere valido ed efficace anche a seguito di modifiche di una o più dei Crediti Garantiti (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, l'incremento dell'ammontare delle linee di credito ovvero il posticipo dei termini di rimborso delle somme dovute e/o qualsiasi modifica che sia considerata una novazione dei Documenti Garantiti).

9.2 Cessione dei Documenti Garantiti e dei Crediti Garantiti

(a) Le Parti convengono che ai fini del Pegno, ogni cessione o trasferimento, anche parziale, di alcun Documento Garantito ed ogni cessione o trasferimento, anche parziale, di alcun Credito Garantito rappresenta, e dovrà intendersi quale, rispettivamente, cessione o trasferimento del contratto e cessione del credito e dunque non comporterà in nessun caso novazione di alcuno dei Crediti Garantiti né avrà effetto novativo sulle stesse.

(b) Il Costituente conferma irrevocabilmente, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1275 del Codice Civile, che il Pegno continuerà ad essere valido ed efficace e potrà essere ceduto o trasferito, in tutto o in parte, senza necessità di alcuna ulteriore manifestazione del consenso del Costituente, quale conseguenza legale della eventuale cessione o trasferimento, totale o parziale, da parte di alcuno dei Creditori Garantiti, dei Crediti Garantiti.

9.3 Ulteriori impegni

In qualunque ipotesi di:

(a) trasferimento o cessione di cui all'Articolo 9.2 (*Cessione dei Documenti Garantiti e dei Crediti Garantiti*);

(b) novazione oggettiva o novazione soggettiva di qualsiasi Obbligazione Garantita;

(c) modifica delle disposizioni di alcuno dei Documenti Garantiti, su richiesta dei Creditori Garantiti, e nei modi e nei tempi, ragionevolmente, specificati da quest'ultimo, il Costituente dovrà, a spese del relativo cessionario nei casi di cui alla precedente lettera (a) ovvero a proprie spese negli altri casi, sottoscrivere (e far sì che la Società sottoscriva) qualsiasi atto, contratto, documento, comunicazione o certificato, e fare (e far sì che la Società faccia) tutto quanto necessario o appropriato, secondo la ragionevole opinione dei Creditori Garantiti, per preservare il Pegno, incluso, a titolo meramente esemplificativo:

(i) far sì che un amministratore della Società prontamente riconosca la posizione dei nuovi Creditori Garantiti quale creditori pignoratizi e il mantenimento del Pegno procedendo ad un aggiornamento della registrazione presso il competente Registro delle Imprese; e

(ii) consegnare (o far sì che la Società consegni) ai Creditori Garantiti, entro 5 Giorni Lavorativi dalla registrazione e annotazione evidenza della registrazione di cui al sotto-paragrafo (i)(A) che precede.

10. CANCELLAZIONE DEL PEGNO

Al termine del Periodo di Garanzia il Pegno verrà cancellato dai Creditori Garantiti, entro 5 Giorni Lavorativi dalla richiesta scritta del Costituente ed a spese del medesimo.

11. COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione ai sensi del presente Atto o in relazione allo stesso sarà fatta per iscritto e notificata ai sensi dell'articolo 15 (*Comunicazioni*) del Contratto di Finanziamento.

12. EFFETTIVITÀ DELLA GARANZIA

12.1 Continuazione delle obbligazioni di garanzia

In espressa deroga all'articolo 1200 del Codice Civile, le obbligazioni del Costituente ai sensi del presente Atto continueranno ad essere valide ed efficaci fino al rilascio pieno, incondizionato ed irrevocabile dei Crediti Garantiti nonostante qualunque rimborso o adempimento parziale delle stesse.

12.2 Ulteriori garanzie

I diritti e rimedi di cui al Pegno sono aggiuntivi ed autonomi ed in nessun modo dipendenti o pregiudicati da ogni altro diritto, facoltà o rimedio previsto dalla legge od ogni altra garanzia reale o personale, diritto di compensazione o combinazione di quanto precede, di cui i Creditori Garantiti possano, al momento attuale o successivamente, beneficiare o venire a beneficiare.

12.3 Ricorso immediato

Il Costituente rinuncia ad ogni diritto di richiedere ai Creditori Garantiti di procedere nei confronti di, ovvero escutere ogni altro diritto o garanzia da parte di, ovvero richiedere il pagamento a, qualsiasi persona prima di agire verso il Costituente ai sensi del presente Atto.

Tale rinuncia si applica a prescindere da qualsiasi contraria disposizione di legge, per quanto derogabile, o previsione dei Documenti Garantiti.

12.4 **Esercizio dei diritti**

Il ritardato o il mancato esercizio da parte di alcuno dei Creditori Garantiti di un qualsiasi diritto o rimedio ai sensi del presente Atto non avrà valore di rinuncia ad essi, né il suo singolo o parziale esercizio precluderà un ulteriore o diverso esercizio del medesimo diritto o rimedio di qualunque altro diritto o rimedio.

12.5 **Illegalità, invalidità o inefficacia parziale**

La contrarietà a norme di legge, l'invalidità o l'inefficacia ai sensi di qualsiasi giurisdizione di alcuna delle disposizioni contenute nel presente Atto (o l'inefficacia di una qualunque garanzia reale che si voleva creare ai sensi del presente Atto) non avrà alcun effetto sulla validità ed efficacia:

(a) delle altre disposizioni o delle restanti garanzie nella giurisdizione ove tale contrarietà, invalidità o inefficacia è stata rilevata; o

(b) delle disposizioni in questione, delle altre o delle restanti garanzie in ogni altra giurisdizione.

12.6 **Mantenimento della garanzia**

Nel caso in cui i Creditori Garantiti ritenga che qualsiasi ammontare pagato o accreditato ai sensi di qualsiasi Documento Garantito potrebbe essere ripetuto o altrimenti revocato ai sensi di qualsiasi legge relativa a procedure concorsuali o altre leggi applicabili, tale ammontare non dovrà essere considerato come pagato ai fini della determinazione del soddisfacimento dei Crediti Garantiti.

13. **MODIFICHE, RINUNCE E REGISTRAZIONI**

13.1 **Modifiche e rinunce**

Ogni modifica alle previsioni del presente Atto sarà efficace solo se apportata per iscritto da parte del Costituente e i Creditori Garantiti.

13.2 **Rinuncia al diritto di regresso**

Il Costituente espressamente e irrevocabilmente rinuncia, nell'interesse dei Creditori Garantiti, a ogni diritto di regresso cui avesse diritto nei confronti della Società a seguito dell'escussione del Pegno. I Creditori Garantiti riconoscono e accettano irrevocabilmente la rinuncia al diritto di regresso del Costituente ai sensi del presente paragrafo.

13.3 **Responsabilità dei Creditori Garantiti**

I Creditori Garantiti non saranno responsabili per i danni arrecati al Costituente in seguito all'esercizio dei diritti, rimedi, poteri o facoltà ad essi spettanti o all'esecuzione degli obblighi previsti in relazione o ai sensi del presente Atto se non in caso di dolo o colpa grave.

13.4 **Certificati**

I certificati, le determinazioni, risultanze o scritture di qualsiasi Creditore Garantito relativi all'ammontare dei Crediti Garantiti o a qualsiasi materia relativa al presente Atto, salvo il caso

di errori materiali, faranno prova in qualsiasi sede e a ogni effetto relativamente alle suddette materie.

13.5 **Pagamenti**

Tutti i pagamenti effettuati ai sensi del, ed in relazione al, presente Atto (inclusi i pagamenti a titolo di risarcimento in conseguenza di un inadempimento delle obbligazioni ivi previste) dovranno essere fatti in conformità con quanto previsto dai Documenti Garantiti o nelle altre forme concordate con i Creditori Garantiti.

14. **COSTI E SPESE**

Le previsioni contenute all'articolo 12.1 (*Spese, imposte e tasse*) del Contratto di Finanziamento troveranno applicazione in relazione al presente Atto.

15. **ATTO OGGETTO DI TRATTATIVA INDIVIDUALE**

Ai fini di quanto previsto nella deliberazione del CICR del 4 marzo 2003, recante "Disciplina *della trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*" e nelle "*Disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*" emanate da Banca d'Italia e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale n. 210 del 10 settembre 2009 (suppl. ord. n. 170) e n. 217 del 18 settembre 2009 così come modificate dal provvedimento del 15 febbraio 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 1° marzo 2010 (suppl. ord. n. 40), le Parti si danno reciprocamente atto e confermano:

a) quanto alla Costituente, di aver conferito un mandato ed essere stata assistita dai propri consulenti legali in relazione alla redazione, negoziazione e sottoscrizione del presente Atto; e

b) che il presente Atto, e tutti i relativi termini e condizioni, ivi incluso le Premesse e gli Allegati, hanno costituito oggetto di trattativa individuale.

16. **LEGGE REGOLATRICE E FORO COMPETENTE**

16.1 **Legge regolatrice**

Il presente Atto e le obbligazioni extracontrattuali derivanti da, o in connessione a, il presente Atto sono regolati e vanno interpretati ai sensi dalla legge italiana.

16.2 **Giurisdizione**

Ferme restando le competenze esclusive per legge, il Foro di Milano avrà competenza esclusiva a decidere qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente Atto (ivi inclusa qualsiasi controversia riguardante la conclusione, validità e risoluzione del presente Atto).

17. **DEPOSITO E IMPOSTE**

(a) Ai sensi del presente Atto, il Costituente conferisce espressamente mandato al notaio depositante affinché questi provveda a depositare una copia del presente Atto presso il competente Registro delle Imprese, ai sensi dell'articolo 2470 del Codice Civile.

[Ai fini fiscali si dà atto che il Pegno di cui al presente Atto è costituito a garanzia delle obbligazioni di pagamento del Costituente medesimo e della Società ai sensi dei Documenti Garantiti; pertanto, il presente Atto è soggetto, quanto alle obbligazioni in capo al Costituente, all'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00 e, quanto

alle obbligazioni in capo alla Società, beneficia delle agevolazioni di cui agli articoli 15 e ss. del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Principali condizioni del Contratto di Finanziamento

Tipo di Finanziamento:	Finanziamento per cassa a medio-lungo termine
Ammontare Massimo in Linea Capitale:	Euro 15.000.000,00
Società Finanziata:	T-Pro Software S.r.l..
Periodo di disponibilità:	Quanto alla Linea A, il periodo compreso tra la relativa Data di Decorrenza (inclusa) e la data che cade il 5° (quinto) Giorno Lavorativo successivo alla Data di Stipula (inclusa). Quanto alla Linea B, il 1° marzo 2016 ovvero la diversa data concordata in buona fede tra le Parti.
Interessi:	3,00 per cento in ragione d'anno.
Interesse di Mora:	Pari al tasso di interesse applicabile aumentato del 2,00 per cento in ragione d'anno.
Scadenza:	20 dicembre 2024.
Società Garante:	Compagnie Foncière du Vin S.p.A.

ALLEGATO 1

LETTERA DELLA SOCIETÀ

A: [*Finanziatrice*]

[*Indirizzo*]

Att.: [ ]

Fax: [ ]

[*Luogo e data*]

Egregi Signori,

Facciamo riferimento all'atto di pegno su quota di partecipazione nella nostra Società stipulato a [ ] in data [ ] tra [ ] in qualità di Costituente e [ ], in qualità di Creditore Garantito (l' "**Atto di Pegno**").

Salvo diversamente indicato, i termini con iniziale maiuscola utilizzati nella presente Lettera hanno il significato agli stessi attribuito nell'Atto di Pegno.

Con la presente confermiamo di aver ricevuto copia dell'Atto di Pegno e prendiamo atto di quanto da tale atto previsto.

In particolare, prendiamo atto e accettiamo irrevocabilmente la rinuncia da parte del Costituente di ogni diritto di regresso di cui sia titolare e che sia esercitabile nei nostri confronti a seguito dell'escussione del Pegno (come di volta in volta esteso).

In fede

_____

[***La Società***]

FIRMATARI

IL COSTITUENTE

Firmatario autorizzato in nome e per conto di Compagnie Foncière du Vin S.p.A.

LA FINANZIATRICE, IN QUALITA' DI CREDITORE GARANTITO ORIGINARIO

Firmatario autorizzato in nome e per conto di Intesa Sanpaolo S.p.A.

N. 29296 di Repertorio N. 17024 di Raccolta

---------- **AUTENTICA DI FIRME** ----------

Certifico io sottoscritto Ciro de Vivo Notaio residente in Milano, iscritto presso il collegio notarile di Milano, che i signori ----------

- **LAZZARONI Pierangelo**, nato a Rho (MI) il giorno 4 settembre 1966, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato della società **"COMPAGNIE FONCIERE DU VIN S.P.A."**, con sede legale in Torino in via Ettore de Sonnaz n. 19, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di TORINO - codice fiscale n. 11362750017 e al R.E.A. n. To-1207414, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 dicembre 2015, ----------

MASTROIANNI Mattia, nato a Caserta (CE) il giorno 27 marzo 1973 e ----------

GIANNELLI Daria, nata a Milano il giorno 6 marzo 1981, domiciliati per l'incarico presso la sede sociale, i quali intervengono al presente atto nella loro qualità di procuratori speciali della **"Intesa Sanpaolo S.p.A."**, con sede legale in Torino in Piazza San Carlo n. 156, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di TORINO - codice fiscale n. 00799960158, munita degli occorrenti in forza di procura in data 12 luglio 2007 a rogito Notaio Ettore Morone, di Torino (Rep. n. 110127/17365), registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 3 in data 17 luglio 2007 al n. 9475 Serie 1T, che, in copia autentica rilasciata dallo stesso Notaio in data 3 agosto 2007, trovasi allegata con la lettera "A" all'atto ricevuto da me Notaio in data 15 gennaio 2008 (Rep. n. 7694/4659), registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 - in data 17 gennaio 2008 al n. 1590 Serie 1T, ----------

della cui identità personale qualifica e poteri, io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza in calce e a margine il presente atto e i relativi allegati, alle ore dodici e venti circa. ----------

I comparenti mi dispensano dalla lettura della scrittura che precede per averne già preso visione in precedenza. ----------

Milano, Largo Donegani, 2, ventuno dicembre duemilaquindici ----------

ACCORDO MODIFICATIVO

DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DEL 21 DICEMBRE 2015

(soggetto ad imposta sostitutiva ai sensi degli artt. 15 e ss. del D.P.R. del 29 settembre 1973, n.601)

Il presente Accordo Modificativo è sottoscritto in Milano, il 17 novembre 2022

Tra

1. **T-Pro Software S.r.l**, con sede in Milano, Via Borgazzi Girolamo, n.2, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 09257740960, in qualità di società finanziata, (la **"Prenditrice"** o la **"Società"**);

2. **Compagnie Foncière du Vin S.p.A.**, con sede in Torino, Via Ettore De Sonnaz, n.19, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino, C.F. e P.IVA 11362750017, in qualità di società garante, (la **"Società Garante"**);

- *da una parte* –

Intesa Sanpaolo S.p.A., una banca di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, capitale sociale di Euro 10.368.870.930,08, iscritto all'Albo delle Banche al n.5361 e capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari, partita IVA n. 10810700152, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 00799960158; aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, in qualità di finanziatrice (qui, di seguito, **"ISP"** o la **"Finanziatrice"**;

- *dall'altra parte* –

La Prenditrice, la Società Garante e la Finanziatrice saranno congiuntamente definite come le **"Parti"** e, ciascuna singolarmente, come una **"Parte"**.

PREMESSO CHE:

(A) le parti hanno stipulato fra loro in data 15 dicembre 2015 un contratto di finanziamento (qui di seguito per brevità definito il **"Contratto"** o **"Contratto di Finanziamento"**);

(B) le parti desiderano apportare modifiche al Contratto poiché la Società ha recentemente negoziato nuove condizioni di fornitura del proprio software con la principale società cliente, al fine di prolungarne il rapporto commerciale a fronte di una riduzione del canone annuo di licenza. Le mutate condizioni del mercato hanno condotto, quindi, la Società ad una revisione del proprio Piano Finanziario (qui di seguito per brevità definito il **"Piano 2022"**), che recepisce, inoltre, la necessità di procedere ad una svalutazione parziale del valore del Software, incluso tra le immobilizzazioni;

(C) i dettagli relativi al Piano 2022 sono stati resi noti dalla Prenditrice alla Finanziatrice in data 7 giugno 2022, nel documento riportato quale **ALLEGATO C** al presente Accordo Modificativo, che costituirà l'Allegato F del Contratto (come *infra* definito).

Tutto ciò premesso (le **"Premesse"**), le Parti convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 – PREMESSE, ALLEGATI, INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONI

1.1 Premesse e Allegati

1.1.1. Le Premesse e gli Allegati sono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Modificativo.

1.2. Interpretazione

1.2.1. Al presente Accordo Modificativo, salvo ove diversamente previsto, si applicano, *mutatis mutandis*, i medesimi principi interpretativi di cui al Paragrafo 1.2 del Contratto (come *infra* definito).

1.3. Definizioni

1.3.1. In aggiunta alle definizioni contenute nelle Premesse e nel prosieguo del presente Accordo Modificativo, i termini e le espressioni di seguito elencati con la lettera maiuscola hanno il significato loro rispettivamente attribuito (e fermo restando che i predetti termini ed espressioni hanno il medesimo significato – tranne che per il numero – se usati al plurale e viceversa), salvo diversa indicazione.

"Accordo Modificativo" indica il presente Accordo Modificativo.

"Contratto" indica il Contratto di Finanziamento stipulato tra le Parti in data 21 dicembre 2015.

"Data di Stipula dell'Accordo Modificativo" indica la data di sottoscrizione del presente Accordo Modificativo.

"Finanziamento Residuo" indica il Finanziamento che residua al netto della rinuncia parziale al credito di cui al paragrafo 2.1 del presente Accordo Modificativo.

"Piano 2022" ha il significato della Premessa B che precede.

ARTICOLO 2 – OGGETTO

2.1 Rinuncia parziale al credito

2.1.1 Per effetto di quanto precede, nonché di quanto indicato alla Premessa (B), e in coerenza con quanto indicato nel Piano 2022, l'importo del Finanziamento (**"Finanziamento Residuo"**) è ridotto ad Euro 5.563.877,00 (cinque milioni cinquecentosessantatre mila ottocentosettantesette/00) in linea capitale, in virtù della rinuncia, da parte della Finanziatrice, alle ulteriori somme del Finanziamento eccedenti tale importo, atteso che la rinuncia riguarderà in primo luogo gli interessi di mora, poi gli interessi corrispettivi e infine quota parte del capitale..

2.1.2 Resta peraltro inteso che, nel caso in cui la Finanziatrice invii la comunicazione di cui all'art. 11.2 del Finanziamento (come definito nel Contratto di Finanziamento) con cui manifesta la volontà di recedere, risolvere o dichiarare la Società decaduta dal beneficio del termine, ciò costituirà condizione risolutiva espressa della rinuncia effettuata dalla Finanziatrice, con la conseguenza che la rinuncia sarà da considerarsi priva di efficacia *ex tunc* e l'intero credito vantato dalla Banca in relazione al Finanziamento, comprensivo della quota ivi oggetto di rinuncia, dovrà intendersi scaduto ed esigibile.

2.2 Modifiche al Contratto di Finanziamento

Le parti convengono di modificare ed integrare il Contratto di Finanziamento secondo quanto di seguito indicato.

2.2.1 All'articolo 1.2 *(Definizioni ed interpretazione)*, lett. c) del Contratto, dopo la definizione di "Accordo di Postergazione e Subordinazione", è aggiunta la seguente definizione:

"Accordo Modificativo": indica l'Accordo Modificativo al presente contratto di finanziamento, sottoscritto in data 17 novembre 2022 tra le Parti.

2.2.2 La definizione di "Data di Scadenza", di cui all'articolo 1.2 *(Definizioni ed interpretazione)*, lett. c) del Contratto, è eliminata e sostituita dalla seguente:
"Data di Scadenza": indica il 31 dicembre 2029.

2.2.3 La definizione di "Documenti Finanziari", di cui all'articolo 1.2 (Definizioni ed interpretazione), lett. c) del Contratto, è eliminata e sostituita dalla seguente:
"Documenti Finanziari" indica:

a) il presente contratto;
b) ciascuna Richiesta di Utilizzo;
c) il Pegno Quote Prenditrice;
d) l'Accordo di Subordinazione;
e) l'Accordo Modificativo;
f) ciascun documento di conferma delle Garanzie Esistenti
g) nonché qualsiasi documento individuato per iscritto come Documento Finanziario dalla Prenditrice e dalla Finanziatrice.

2.2.4 All'articolo 1.2 *(Definizioni ed interpretazione)*, lett. c) del Contratto, dopo la definizione di "Perizia" è aggiunta la seguente definizione:
"Piano 2022" indica il Piano aziendale della Società, i cui dettagli sono inclusi nel documento che la Società stessa ha presentato alla Finanziatrice in data 7 giugno 2022 e che costituisce l'**ALLEGATO F** del presente Contratto, nonché l'ALLEGATO C dell'Accordo Modificativo.

2.2.5 All'articolo 1.2 *(Definizioni ed interpretazione)*, lett. c) del Contratto, dopo la definizione di "Piano 2022" è aggiunta la seguente definizione:
"Piano di Ammortamento" indica il Piano di Ammortamento del Finanziamento riportato all' **ALLEGATO G** del presente Contratto e all'ALLEGATO 2 dell'Accordo Modificativo.

2.2.6 La definizione di "Tasso di Interesse" di cui all'articolo 1.2 *(Definizioni ed interpretazione)*, lett. c) del Contratto, è eliminata e sostituita dalla seguente:
"Tasso di Interesse": indica, con riferimento a ciascuna linea, 250 basis point in ragione d'anno.

2.2.7 L'art. 4 del Contratto (INTERESSI) è eliminato e sostituito dal seguente:

i. 4.1 Decorrenza e tasso degli interessi
   a) A decorrere dalla Data di Stipula dell'Accordo Modificativo, saranno dovuti dalla Prenditrice alla Finanziatrice sull'importo residuo del Finanziamento (come definito al paragrafo 2.1 dell'Accordo Modificativo) non ancora rimborsato interessi calcolati ad un tasso percentuale pari al Tasso di Interesse.

ii. 4.2 Periodo di Interessi
   a) Ai fini del calcolo e del pagamento degli interessi di cui al precedente paragrafo 4.1, saranno contemplati Periodi d'Interessi di 6 (sei) mesi (con scadenze coincidenti alle Date di Pagamento indicate nel Piano di Ammortamento, come definito nel successivo art. 5.1) ad eccezione del primo Periodo di .Interessi che decorrerà dalla Data di Stipula dell'Accordo Modificativo al 31 dicembre 2022.
   b) Qualora una Data di Pagamento dovesse cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa si intenderà anticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente precedente, senza che tale anticipazione abbia effetto sulla scadenza della Data di Pagamento successiva.

iii. 4.3 Calcolo e pagamento degli interessi

a) La Prenditrice corrisponderà alla Finanziatrice gli interessi maturati sulle somme erogate, al Tasso di Interesse, in via posticipata a ciascuna Data di Pagamento.
b) Gli interessi saranno calcolati sul numero effettivo dei giorni compresi nel Periodo di Interessi, sulla base del divisore 360 (trecentosessanta) giorni/anno.

iv. 4.4 Interessi di mora
Fatto salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso di ritardo di qualsiasi pagamento dovuto dalla Prenditrice alla Finanziatrice in relazione al Finanziamento saranno dovuti, sugli importi non pagati, gli interessi di mora ad un tasso pari al Tasso di Interesse ulteriormente maggiorato, in relazione a ciascuna Linea, del 2% in ragione di anno. Tali interessi decorreranno di pieno diritto senza bisogno di alcuna intimazione né costituzione in mora, ma soltanto per l'avvenuta scadenza del termine, e senza pregiudizio dei diritti e dei rimedi della Finanziatrice ai sensi dell'articolo 11.

2.2.7. Il Paragrafo 5.1 del Contratto è eliminato e sostituito dal seguente:

i. Fatto salvo quanto previsto agli articoli 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) e 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*) che seguono e quanto previsto all'articolo 2.1 dell'Accordo Modificativo (*Rinuncia parziale al credito*), il rimborso del Finanziamento Residuo avverrà secondo gli importi e le scadenze indicate nel Piano di Ammortamento di cui all'ALLEGATO G (Piano di Ammortamento del Finanziamento).

ii. Tutti i rimborsi dovranno essere effettuati dalla Prenditrice in Euro, mediante versamento alla Finanziatrice dei relativi importi in data e con valuta alla relativa Data di Pagamento.

2.3 Le Parti convengono che le disposizioni del Contratto non modificate, abrogate o sostituite dal presente Accordo Modificativo o per effetto della sottoscrizione dello stesso, continueranno ad essere applicabili tra le Parti, purchè compatibili con il Piano 2022 e con il presente Accordo Modificativo che, in caso di contrasto, prevarranno sulle prime.

ARTICOLO 3 – GARANZIE

2.1 Con la sottoscrizione del presente Accordo Modificativo, la Società rende alla Finanziatrice le garanzie di cui all'articolo 9 del Contratto in relazione ai fatti e alle circostanze esistenti alla Data di Stipula dell'Accordo Modificativo.

ARTICOLO 4 – IMPOSTA SOSTITUTIVA

4.1 La Società dichiara che il Finanziamento di cui al Contratto di Finanziamento è soggetto all'imposta sostitutiva di cui agli articoli 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. La presente scrittura di modifica del Contratto di Finanziamento è esente dalle imposte ipotecarie, di bollo e di registro.

ARTICOLO 5 – VARIE

5.1 Le Parti, per quanto occorrer possa, convengono che (i) la negoziazione e la sottoscrizione del presente Accordo Modificativo non potrà essere fatta valere da parte delle stesse come evento risolutivo e/o causa di decadenza dal beneficio del termine e/o causa di recesso ai sensi del Contratto; e (ii) le comunicazioni intercorse relative a pregressi inadempimenti agli obblighi previsti dal Contratto verificatisi anteriormente alla Data di Stipula dell'Accordo Modificativo devono ritenersi decadute o altrimenti rinunciate in conformità ai termini di cui al presente Accordo Modificativo.

5.2 Qualsiasi modifica o variazione del presente Accordo Modificativo non sarà valida e/o vincolante per le Parti ove essa non risulti approvata per iscritto da tutte le Parti stesse.

5.3 Qualora una o più delle disposizioni contenute in questo Accordo Modificativo risulti invalida o inefficace, in tutto o in parte, ai sensi della legge applicabile, le altre disposizioni resteranno, nella maggior misura possibile, pienamente valide e efficaci; le Parti dovranno in ogni caso negoziare in buona fede al fine di concordare i termini reciprocamente soddisfacenti per sostituire tali disposizioni, cercando di mantenere il più possibile inalterato il loro contenuto sostanziale.

5.4 La Società e la Società Garante si impegnano previa richiesta in tal senso della Finanziatrice, a stipulare e sottoscrivere ogni atto, contratto, documento e a porre in essere tutte le attività che si rendano necessarie ovvero opportune, a ragionevole giudizio della Finanziatrice, al fine di confermare il mantenimento della validità ed efficacia delle Garanzie Esistenti.

ARTICOLO 6 – RISERVATEZZA

6.1 Le Parti riconoscono che l'esistenza e il contenuto del presente Accordo Modificativo sono strettamente riservati e che tale contenuto non potrà essere rivelato a terzi, salvo che nei casi di cui al paragrafo 14.4 del Contratto.

6.2 Nessuna delle Parti darà pubblicità né divulgherà informazioni relativamente alle disposizioni contenute nell'Accordo Modificativo e/o alle operazioni in esso previste senza il preventivo consenso scritto delle altre Parti, salvo quanto previsto al paragrafo 14.4 del Contratto.

ARTICOLO 7 - COMUNICAZIONI

7.1 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente Accordo Modificativo dovrà essere effettuata per iscritto, a mezzo posta ordinaria, via telefax o posta elettronica, e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al momento della ricezione della lettera del telefax o del messaggio di posta elettronica, sempreché sia indirizzata come indicato all'articolo 15 del Contratto ("Comunicazioni").

7.2 Ciascuna Parte elegge domicilio nei luoghi indicati nell'articolo 15 del Contratto ("Comunicazioni"), anche al fine di eventuali notificazioni di atti giudiziari relativi alle controversie di cui all'Articolo 9 del presente Accordo Modificativo.

ARTICOLO 8 - LEGGE APPLICABILE

Il presente Accordo Modificativo è retto dalle leggi della Repubblica Italiana.

ARTICOLO 9 – FORO COMPETENTE

Qualunque controversia dovesse sorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Accordo Modificativo sarà soggetta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

ARTICOLO 10 – TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI

Le Parti si danno atto e confermano che il presente Accordo Modificativo è stato oggetto di trattativa individuale ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1, sezione II delle c.d. "*Disposizioni in Materia di Trasparenza delle Operazioni e dei Servizi Bancari e Finanziari*" emanate dalla Banca d'Italia in data 29 luglio 2009, come successivamente modificate e integrate.

ARTICOLO 11 – ELENCO ALLEGATI

Allegato C – Piano 2022

Allegato 2 – Piano di Ammortamento

*****

FIRMATARI

T-Pro Software S.r.l.

Compagnie Foncière du Vin S.p.A.

CERRA ANTONELLA
17 novembre 2022

Intesa Sanpaolo S.p.A.

CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

(soggetto ad imposta sostitutiva ai sensi degli artt. 15 e ss. del D.P.R. del 29 settembre 1973, n. 601)

Il presente Contratto è sottoscritto in Milano, il 21 dicembre 2015.

Tra

1. **T-Pro Software S.r.l.**, con sede in Milano, Via Borgazzi Gerolamo, n. 2, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 09257740960, in qualità di società finanziata, (la **"Prenditrice"** o la **"Società"**);

2. **Compagnie Foncière du Vin S.p.A.**, con sede in Torino, Via Ettore De Sonnaz, n. 19, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino, C.F. e P.IVA 11362750017, in qualità di società garante, (la **"Società Garante"**);

- da una parte -

e

3. **Intesa Sanpaolo S.p.A.**, una banca di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, capitale sociale di Euro 8.731.874.498,36, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361 e capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari, partita IVA n. 10810700152, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 00799960158; aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, in qualità di finanziatrice (qui, di seguito, **"ISP"** o la **"Finanziatrice"**);

- dall'altra parte -

La Prenditrice, la Società Garante e la Finanziatrice saranno congiuntamente definite come le **"Parti"**.

PREMESSO CHE:

(A) La Prenditrice è una società di diritto italiano il cui capitale sociale è interamente e direttamente detenuto dalla Società Garante. La Società Garante è una società di diritto italiano di cui nessun soggetto detiene il controllo e sulla quale esercita un'influenza notevole il Cav. Paolo Andrea Panerai.

(B) In data odierna, la Prenditrice (quale parte acquirente) ha stipulato con Denama Software S. à r.l. (quale parte venditrice) (il "**Venditore**") un contratto (il "**Contratto di Acquisizione**") disciplinante, *inter alia* (i) la compravendita dei Beni Target (come di seguito definiti) e (ii) l'accollo da parte della Prenditrice del debito di complessivi Euro 18.592.000,00 gravante sul Venditore nei confronti di Class Editori S.p.A. (il "**Debito Accollato**").

(C) La Prenditrice, d'intesa con il creditore Class Editori S.p.A. ("**Class Editori**"), è intenzionata ad estinguere anticipatamente una quota parte del Debito Accollato fino a massimi Euro 15.000.000,00.

(D) La Prenditrice ha richiesto alla Finanziatrice la disponibilità di un finanziamento dell'importo massimo complessivo di Euro 15.000.000,00, da destinare secondo le finalità indicate alla

precedente premessa (C) e ripartito nelle seguenti *tranche*: (i) una *tranche* per cassa a medio-lungo termine utilizzabile per un importo complessivo di Euro 7.500.000,00, e (ii) una tranche per cassa a medio-lungo termine utilizzabile per un importo complessivo di Euro 7.500.000,00.

(E) La Finanziatrice, facendo affidamento sulla veridicità e sulla completezza in ogni aspetto sostanziale dei dati e delle informazioni forniti dalla Prenditrice e dalla Società Garante, nonché sulle dichiarazioni rese, sulla concessione delle garanzie qui previste e gli obblighi assunti dalla Prenditrice e dalla Società Garante, si è dichiarata disponibile a concedere alla Prenditrice il Finanziamento (come di seguito definito) ai termini e alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. INTERPRETAZIONE

1.1 Allegati

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.

1.2 Definizioni e interpretazione

a) Nel Contratto e negli Allegati allo stesso, salvo sia espressa una diversa volontà delle Parti, ogni riferimento a:

(i) il termine autorizzazioni indica e ricomprende qualsiasi autorizzazione, licenza, permesso, concessione e altro provvedimento di natura simile;

(ii) i riferimenti ad una "persona" comprendono le persone fisiche, le società di persone, le società di capitali, qualsiasi persona giuridica, ente o organismo di persone senza personalità giuridica e, fermi restando i termini del presente Contratto, qualsiasi successore o avente causa di tale persona;

(iii) i riferimenti a un documento facente parte dei Documenti Finanziari o a un altro documento sono da intendersi a quel documento come di volta in volta modificato;

(iv) i riferimenti alle parole "ivi compreso" o "compreso", "ivi incluso" o "incluso", saranno considerati come seguiti dalle parole "(a titolo meramente esemplificativo e non tassativo)";

(v) i riferimenti alle parole "il preventivo consenso" saranno considerati come seguiti dalla parola "scritto";

(vi) il riferimento alle parole "influenza notevole" è da intendersi come determinata ai sensi del regolamento adottato con delibera Consob 17221/2010, come di volta in volta modificato ed integrato;

(vii) il riferimento alla parola "controllo" è da intendersi come determinato ai sensi dell'art. 2359 cod.civ.

b) Salvo quanto diversamente previsto, i riferimenti a periodi di un mese o più mesi sono da intendersi al periodo che inizia in un giorno di un mese di calendario e che finisce nel giorno numericamente corrispondente nel mese di calendario successivo o nel diverso mese di scadenza, fatto salvo che:

(i) qualora il giorno numericamente corrispondente non sia un Giorno Lavorativo, il periodo terminerà il primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, ovvero, se tale Giorno Lavorativo cade nel mese successivo, il Giorno Lavorativo immediatamente precedente;

(ii) qualora non vi sia nel mese di scadenza un giorno numericamente corrispondente, il periodo terminerà l'ultimo Giorno Lavorativo del mese di scadenza; e

(iii) nonostante quanto previsto dal paragrafo (i) che precede, un periodo che inizia l'ultimo Giorno Lavorativo di un mese terminerà l'ultimo Giorno Lavorativo del mese successivo o del diverso mese di scadenza.

c) In aggiunta alle definizioni convenzionali contenute nelle Premesse o nel prosieguo del presente Contratto, i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato loro di seguito rispettivamente attribuito, salvo diversa espressa indicazione:

"**Acquisizione**": indica l'acquisto dei Beni Target da parte della Prenditrice in conformità ai termini e alle condizioni del Contratto di Acquisizione.

"**Accordo di Postergazione e Subordinazione**": indica il contratto, in forma e sostanza soddisfacente per la Finanziatrice, tra Class Editori, la Prenditrice e la Finanziatrice, ai sensi del quale Class Editori (i) accetta di ricevere dalla Prenditrice il pagamento in via anticipata di una quota-parte del Debito Accollato fino a massimi Euro 15.000.000,00; (ii) concede alla Prenditrice un termine per il rimborso della quota-parte del Debito Accollato non anticipatamente rimborsata ai sensi del paragrafo (i) (il "**Debito Accollato Residuo**"), successivo alla Data di Scadenza e (iii) in ogni caso conviene di subordinare le proprie ragioni di credito, per capitale, interessi ed altri accessori, verso la Prenditrice derivanti dal Debito Accollato Residuo alle ragioni di credito della Finanziatrice verso la Prenditrice derivanti dai Documenti Finanziari.

"**Atto di Disposizione**": significa qualsiasi negozio, a titolo oneroso o gratuito (ivi inclusi la vendita, anche con accollo del debito, la donazione, la permuta, il conferimento in società, l'apporto in un fondo, la vendita in blocco, la vendita forzata, la fusione, la scissione etc.), in forza del quale si consegua in via diretta o indiretta il risultato del trasferimento, anche a termine della proprietà o nuda proprietà o di diritti reali (ivi inclusi il pegno e l'usufrutto) su un bene o su un complesso di beni.

"**Atti di Disposizione Consentiti**": significa ciascun Atto di Disposizione avente ad oggetto:

a) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, beni obsoleti o non più necessari per lo svolgimento dell'attività sociale, la cui cessione non comporti un depauperamento delle capacità produttive della Prenditrice;

b) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, beni prodotti e commercializzati nell'ambito dell'ordinaria attività di impresa;

c) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, beni strumentali a condizione che (i) del compimento dell'Atto di Disposizione Consentito sia data preventiva comunicazione scritta alla Finanziatrice e (ii) i proventi incassati siano re-impiegati entro e non oltre 6 (sei) mesi per sostituire i beni ceduti con altri beni funzionalmente equivalenti e di livello tecnologico analogo e che di tale reimpiego sia data conferma scritta alla Finanziatrice entro il medesimo termine;

d) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, gli Atti di Disposizione effettuati con il preventivo consenso scritto della Finanziatrice (che, relativamente alle richieste della Società Garante, non sarà irragionevolmente negato).

"**Banca Depositaria**": indica Intesa Sanpaolo S.p.A..

"**Beni Target**": indica tutti i diritti di sfruttamento economico sui programmi per elaboratore (*software*) specificati nell'Allegato A (*Beni Ceduti*) del Contratto di Acquisizione, aventi un prezzo complessivo pari al Prezzo.

"**Business Review**": indica la *business review* che sarà effettuata da Roland Berger, a spese della Prenditrice, sulla base dello *scope of work* delineato nell'**Allegato B – Parte I**.

"**Cambio di Controllo**": indica il verificarsi di una delle seguenti circostanze:

(i) il Cav. Paolo Andrea Panerai cessi di detenere, direttamente o indirettamente, la partecipazione dallo stesso attualmente detenuta nel capitale sociale della Società Garante ovvero cessi di detenere una partecipazione nella Società Garante tale da poter esercitare un'influenza notevole su tale società;

(ii) la Società Garante cessi di detenere, direttamente o indirettamente, una partecipazione con diritto di voto pari all'intero (*i.e.* 100 per cento) capitale sociale della Prenditrice ovvero la Società Garante cessi di avere il diritto di nominare, direttamente o indirettamente, la maggioranza degli amministratori della Prenditrice.

"**Cessione dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software**" indica la cessione *pro solvendo* in garanzia dei crediti derivanti dai Contratti di Licenza d'Uso del Software da effettuarsi dalla Prenditrice a favore della Finanziatrice conformemente a quanto previsto ai sensi dell'Articolo 9.2 (*Cessione in garanzia dei crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software*) del presente Contratto.

"**Class Editori**": ha il significato di cui alla lettera (C) delle premesse.

"**Codice Civile**": indica il R.D. 16 marzo 1942 n. 262, come successivamente modificato.

"**Codice di Procedura Civile**": indica il R.D. 28 ottobre 1940 n. 1443, come successivamente modificato.

"**Conto Prenditrice**": indica il conto corrente IBAN n. IT98 Y030 6909 4451 0000 0010 392 intestato alla Prenditrice presso la Banca Depositaria, dedicato a ricevere le erogazioni e ad adempiere agli obblighi di rimborso derivanti dal Finanziamento.

"**Conto Ricavi**": indica il conto corrente IBAN n. IT75 Z030 6909 4451 0000 0010 393 intestato alla Prenditrice presso la Banca Depositaria, dedicato esclusivamente (i) a ricevere i proventi ai sensi dei Contratti di Licenza d'Uso del Software (ii) a subire gli addebiti ai sensi dell'Articolo 6.1 (*Modalità di pagamento*).

"**Contratti di Licenza d'Uso del Software**": indica i contratti di licenza d'uso del *software* sottoscritti in data odierna tra la Prenditrice e i Debitori Ceduti nonché ogni analogo contratto che potrà essere in futuro stipulato dalla Prenditrice avente ad oggetto l'uso dei Beni Target (o di alcuno di essi).

"**Contratto**": indica il presente contratto di finanziamento.

"**Contratto di Acquisizione**": ha il significato di cui alla Premessa (B).

"**Credito d'Imposta**": indica un **credito** maturato o uno sgravio fiscale a fronte del pagamento di Tasse (ovvero il rimborso delle stesse).

"**Crediti Garantiti**": indica tutti i crediti, esistenti o futuri, della Finanziatrice nei confronti della Prenditrice, derivanti a qualunque titolo dal presente Contratto, in relazione al Finanziamento, nonché l'adempimento di ogni altra obbligazione pecuniaria della Prenditrice derivante dai Documenti Finanziari di cui la Prenditrice è parte, includendo, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) ogni credito per il rimborso del capitale, pagamento di interessi, corrispettivi o di mora, dovuti in base al presente Contratto;

b) ogni credito per il pagamento di commissioni, compensi, oneri di rimborso anticipato, recesso, risoluzione, risarcimento dei danni ed altri indennizzi;

c) tutti i costi, gli oneri e le spese (incluse quelle legali e fiscali) sostenuti e ogni altra somma corrisposta dalla Finanziatrice ai fini della riscossione di quanto ad essa dovuto in relazione al Finanziamento;

d) il pagamento di tutte le somme attualmente, o di volta in volta, dovute o dichiarate come dovute da parte della Prenditrice a seguito di annullamento o altrimenti inefficacia di qualunque pagamento delle somme di cui ai precedenti paragrafi a), b) e c).

"**Data del Closing**": indica il Giorno Lavorativo nel quale l'Acquisizione sia stata perfezionata.

"**Data di Decorrenza**": indica:

a) con riferimento alla Linea A, la data in cui, essendosi verificate le condizioni sospensive elencate all'**Allegato A.1** e/o avendovi la Finanziatrice rinunciato ai sensi dell'Articolo 2.4 (*Condizioni sospensive all'utilizzo del Finanziamento*), paragrafo f), la Linea A sarà effettivamente disponibile per la Prenditrice;

b) con riferimento alla Linea B, la data in cui, essendosi verificate le condizioni sospensive elencate all'**Allegato A.2** e/o avendovi la Finanziatrice rinunciato ai sensi dell'Articolo 2.4 (*Condizioni sospensive all'utilizzo del Finanziamento*), paragrafo f), la Linea B sarà effettivamente disponibile per la Prenditrice.

"**Data di Pagamento**": indica il giorno 20 di ciascun mese di giugno e dicembre.

"**Data di Rimborso Anticipato**": indica la data in cui la Prenditrice effettui un rimborso anticipato ai sensi degli Articoli 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) o 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*).

"**Data di Scadenza**": indica il 20 dicembre 2024.

"**Data di Stipula**": indica la data di sottoscrizione del presente Contratto.

"**Data di Utilizzo**" indica:

(i) in relazione all'Utilizzo della Linea A, il Giorno Lavorativo in cui l'importo di tale Utilizzo viene erogato alla Prenditrice;

(ii) in relazione all'Utilizzo della Linea B, il Giorno Lavorativo in cui l'importo di tale Utilizzo viene erogato alla Prenditrice.

"**Data di Verifica Nuovi Contratti Software**" indica il 20 giugno e il 20 dicembre di ogni anno a partire dal 20 giugno 2016.

"**Debito Accollato**": ha il significato di cui alla Premessa (B) .

"**Debitori Ceduti**": indica le società E-Class S.p.A. e PMF News Editori S.p.A. nonché ogni nuova persona che in futuro sottoscriva con la Prenditrice un Contratto di Licenza d'Uso del Software i cui crediti in favore della Prenditrice dovranno formare oggetto di Cessione dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software ai sensi dell'Articolo 9.2 (*Cessione in garanzia dei crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software*), paragrafo (c).

"**Documenti Finanziari**": indica:

a) il presente Contratto;

b) ciascuna Richiesta di Utilizzo;

c) il Pegno Quote Prenditrice;

d) l'Accordo di Subordinazione;

e) nonché qualsiasi documento individuato per iscritto come Documento Finanziario dalla Prenditrice e dalla Finanziatrice.

"**Documenti Rilevanti**": indica:

a) i Documenti Finanziari;

b) il Contratto di Acquisizione;

c) i Contratti di Licenza d'Uso del Software.

"**Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole**": indica un qualsiasi evento, fatto o circostanza che possa, a ragionevole giudizio della Finanziatrice:

a) pregiudicare la capacità della Prenditrice o della Società Garante di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni di rimborso e/o di pagamento ai sensi dei Documenti Finanziari; o

b) incidere negativamente in misura significativa sulla situazione patrimoniale, economica, finanziaria o operativa della Prenditrice o della Società Garante; o

c) comportare che qualsivoglia documento facente parte dei Documenti Finanziari non risulti più valido e/o efficace in conformità ai relativi termini e condizioni per la, o nei confronti della, Prenditrice o della Società Garante o, laddove ne siano parte, di eventuali terzi e non possa essere sostituito con un Documento Finanziario di contenuto sostanzialmente equivalente.

"**Evento Rilevante**": indica uno qualsiasi degli eventi indicati nell'Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*), paragrafo 11.1.

"**Finanziamento**": indica congiuntamente la Linea A e la Linea B.

"**Finanziatrice Qualificata**" indica:

(i) una banca stabilita in uno Stato membro nell'Unione Europea, o

(ii) una filiale, succursale operativa o ufficio di erogazione situati in Italia di una banca non residente in Italia ai fini delle imposte sui redditi, in relazione ai quali i

pagamenti di interessi effettuati dal Prenditore siano qualificabili come reddito d'impresa ai sensi dell'articolo 152, comma 2, del TUIR, o

(iii) un'impresa di assicurazione costituita e autorizzata ai sensi di normative emanate da Stati membri dell'Unione Europea, o

(iv) una banca o un altro soggetto che sia residente ai fini fiscali in uno Stato o territorio che abbia concluso un trattato contro le doppie imposizioni con l'Italia ai sensi del quale ogni pagamento ricevuto in relazione al Finanziamento è soggetto ad una ritenuta pari a zero e che abbia titolo di beneficiare di detto trattato.

"**Finanziatrice**": ha il significato di cui al Preambolo del Contratto.

"**Garanzia**": indica la garanzia rilasciata dalla Società Garante a favore della Finanziatrice, nell'interesse della Prenditrice, a garanzia delle obbligazioni della Prenditrice derivanti dal presente Contratto, conformemente a quanto previsto ai sensi dell'Articolo 9.3 (*Garanzia*) del presente Contratto.

"**Giorno Lavorativo**": indica un giorno in cui le banche e le altre istituzioni finanziarie sono operanti sul mercato dei cambi nella piazza di Milano ed è operativo il sistema TARGET 2.

"**Indebitamento Finanziario**": indica, con riferimento al soggetto rilevante, l'indebitamento relativo a:

a) importi presi a prestito da tale soggetto (anche a titolo di finanziamento soci);

b) qualsiasi titolo obbligazionario, cambiale, note, *commercial paper*, o analoghi titoli di debito emessi da tale soggetto;

c) finanziamento di credito documentario o per accettazione, operazioni autoliquidanti (*i.e.* anticipi *Shf*, anticipi *export*, anticipi *import*, anticipi fatture e sconto effetti) o finanziamento per factoring (in tali casi purché lo sconto o il factoring avvengano "*pro solvendo*") in cui tale soggetto sia la parte debitrice;

d) debiti relativi a pagamento di beni e servizi acquistati da tale soggetto ove tali pagamenti siano stati convenzionalmente posticipati per un periodo superiore a 120 (centoventi) giorni;

e) contratti di locazione finanziaria (relativi a immobili, macchinari, apparecchiature o altro) in cui tale soggetto sia la parte debitrice;

f) controgaranzie o manleve prestate da tale soggetto in relazione a garanzie, prestiti obbligazionari, lettere di credito o altri strumenti analoghi emessi da una banca, un intermediario finanziario o un'assicurazione;

g) linea di credito su conti bancari o altri conti correnti;

h) qualsiasi operazione in strumenti finanziari derivati come definiti dal TUF, restando inteso che, ai fini del calcolo del valore di tale operazione, si farà riferimento al valore *marked-to-market* della medesima ovvero, nel caso in cui sia effettivamente dovuto un ammontare a seguito dell'attivazione di clausole di risoluzione, recesso o *close-out* relative a tale operazione, all'effettivo ammontare dovuto;

i) qualunque altra operazione non ricompresa nei precedenti punti da (a) a (h) che produca indebitamento finanziario a carico di tale soggetto;

j) fideiussioni e/o manleve fornite da tale soggetto relativamente all'indebitamento di qualunque altro soggetto che rientri in uno qualsiasi dei precedenti punti da (a) a (i);

in ciascun caso a condizione che nessun calcolo che utilizzi la presente definizione di Indebitamento Finanziario comprenda alcuna delle voci di cui ai precedenti punti da (a) a (j) più di una volta.

"**Indebitamento Finanziario Consentito**": indica:

a) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, l'Indebitamento Finanziario derivante dai Documenti Finanziari;

b) con riferimento alla Prenditrice, l'Indebitamento Finanziario derivante dal Debito Accollato;

c) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, l'Indebitamento Finanziario derivante da garanzie o altri impegni di firma emessi da terzi (*e.g.* banche) a favore di controparti della Prenditrice o della Società Garante, nell'interesse di tali società, nell'ambito dell'ordinaria operatività d'impresa della Prenditrice e della Società Garante;

d) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, l'Indebitamento Finanziario assunto con il preventivo consenso scritto della Finanziatrice (che, relativamente alle richieste della Società Garante, non sarà irragionevolmente negato).

"**Legge Fallimentare**": indica il regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 come successivamente modificato e integrato.

"**Leggi**": indica tutte le norme primarie e secondarie, ordinanze, decreti, regolamentazioni, statuti comunali, sentenze, decisioni, ordinanze, lodi, provvedimenti giudiziali, arbitrali, amministrativi, ministeriali, o regolamentari, ovvero qualsiasi altra disposizione vincolante o avente efficacia sul soggetto nei confronti del quale tale parola viene utilizzata.

"**Linea**": indica congiuntamente la Linea A e la Linea B ovvero, a seconda del contesto, ciascuna di esse.

"**Linea A**": ha il significato descritto all'Articolo 2.1 (*Finanziamento*) che segue.

"**Linea B**": ha il significato descritto all'Articolo 2.1 (*Finanziamento*) che segue.

"**Parti Correlate**": ha il significato di cui all'Articolo 3, comma 1, lettera a) del regolamento adottato con delibera Consob 17221/2010, come di volta in volta modificato ed integrato.

"**Pegno Quote Prenditrice**": indica l'atto di pegno con il quale la Società Garante costituirà, secondo un testo in forma e sostanza soddisfacente per la Finanziatrice, un pegno sulla partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale della Prenditrice, a garanzia delle obbligazioni della Prenditrice derivanti dal presente Contratto.

"**Periodo di Disponibilità**": indica:

a) con riferimento alla Linea A, il periodo compreso tra la relativa Data di Decorrenza (inclusa) e la data che cade il 5° (quinto) Giorno Lavorativo successivo alla Data di Stipula (inclusa); e

b) con riferimento alla Linea B, il 1° marzo 2016 ovvero la diversa data che sarà ragionevolmente indicata dalla Finanziatrice.

"**Periodo di Interessi**": indica il periodo di computo degli interessi come determinato ai sensi dell'Articolo 4.2 (*Periodo di interessi*).

"**Periodo di Garanzia**": indica, con riferimento alla Prenditrice, alla Società Garante e ad ogni altro soggetto che abbia adempiuto alle obbligazioni di pagamento garantite dalle garanzie previste dai Documenti Finanziari per conto della Prenditrice e/o della Società Garante (congiuntamente definiti gli "**Obbligati Rilevanti**" e, individualmente, un "**Obbligato Rilevante**") il periodo che intercorre tra la Data di Stipula e la data in cui tutte le obbligazioni di pagamento assunte dalla Prenditrice e dalla Società Garante nei confronti della Finanziatrice ai sensi dei Documenti Finanziari risultano pienamente liberate e non più soggette ai termini di revocatoria fallimentare, essendo scaduto il termine di volta in volta applicabile per l'esercizio dell'azione revocatoria di cui all'articolo 67 della Legge Fallimentare, e non più soggette a dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'articolo 65 della Legge Fallimentare, restando in ogni caso inteso che tale periodo di garanzia si considererà concluso alla data di integrale adempimento dei Crediti Garantiti di cui alle lettere a), b) e c) della relativa definizione (i "**Crediti Garantiti Attuali**") se:

a) nessun Evento Rilevante ai sensi dell'Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*) del Contratto sia pendente al momento dell'ultimo pagamento effettuato in adempimento dei Crediti Garantiti Attuali; e

b) sia consegnata alla Finanziatrice la seguente documentazione relativa all'Obbligato Rilevante, in forma e sostanza soddisfacente per la Finanziatrice medesima:

   (i) una dichiarazione del Presidente del consiglio di amministrazione (ovvero altro organo equivalente secondo il diritto applicabile) e di un altro componente del consiglio di amministrazione ovvero, se del caso, dell'amministratore unico (ovvero altro organo equivalente secondo il diritto applicabile) attestante che ciascun Obbligato Rilevante non è insolvente, né esistono fatti o circostanze che possano far ragionevolmente ritenere che ciascun Obbligato Rilevante divenga insolvente in conseguenza dell'adempimento dei Crediti Garantiti Attuali;

   (ii) con riferimento a ciascun Obbligato Rilevante, un certificato di vigenza che confermi che nessuna procedura concorsuale è stata iniziata contro quel dato Obbligato Rilevante, avente data non anteriore a 5 (cinque) Giorni Lavorativi antecedenti la data del Pagamento Rilevante;

   (iii) con riferimento a ciascun Obbligato Rilevante che sia titolare di immobili, un certificato emesso dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale competente che confermi che non vi è alcuna procedura esecutiva immobiliare pendente nei confronti di quel dato Obbligato Rilevante, avente

data non anteriore a 5 (cinque) Giorni Lavorativi antecedenti la data del Pagamento Rilevante;

(iv) con riferimento a ciascun Obbligato Rilevante, un certificato fallimentare emesso dalla Sezione Fallimentare del Tribunale competente (ove possibile), che confermi che quel dato Obbligato Rilevante non è stato in passato soggetto ad alcuna procedura concorsuale e che non è pendente alcuna procedura concorsuale nei suoi confronti, avente data non anteriore a 5 (cinque) Giorni Lavorativi antecedenti la data del Pagamento Rilevante.

"**Perizia**": indica la valutazione del valore di mercato dei Beni Target che sarà effettuata da un perito (professionista individuale ovvero società di consulenza) appositamente incaricato, di gradimento della Finanziatrice, a spese della Prenditrice, sulla base dello *scope of work* delineato nell'**Allegato B – Parte II**.

"**Prenditrice**": ha il significato di cui all'epigrafe del Contratto.

"**Prezzo**": indica il prezzo complessivo del Beni Target che sarà pagato dalla Prenditrice al Venditore ai sensi del Contratto di Acquisizione, pari ad Euro 18.592.100,00 (comprensivo del Debito Accollato).

"**Principi Contabili**": indica, a seconda del caso, i principi contabili IAS/IFRS ovvero i principi di cui all'Articolo 2423-*bis* del Codice Civile, i criteri di valutazione di cui all'Articolo 2426 del Codice Civile interpretati secondo, e integrati dai, principi contabili di volta in volta approvati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

"**Procedura Concorsuale**": indica una qualsiasi procedura concorsuale prevista dalla Legge (ivi inclusi il fallimento, il concordato preventivo, il concordato fallimentare, la liquidazione coatta amministrativa e l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi), la cessione dei beni ai creditori ai sensi dell'Articolo 1977 e ss. del Codice Civile e/o altra procedura avente effetti analoghi nonché, per accordo tra le Parti, i piani di risanamento *ex* Articolo 67, comma 3, lettera d), della Legge Fallimentare e gli accordi *ex* Articolo 182-*bis* della Legge Fallimentare.

"**Proprietà Intellettuale e Industriale**": indica i diritti su marchi (registrati e non registrati), segni distintivi, ditte, ragioni o denominazioni sociali, nomi di dominio Internet, opere, programmi per elaboratore, disegni, brevetti (inclusa ogni domanda di brevetto), diritti d'autore e diritti connessi, diritti su banche dati, segreti industriali e commerciali, informazioni confidenziali, informazioni industriali, commerciali e tecniche, *know-how*, formule algoritmi, modelli, disegni ornamentali, metodologie ed ogni altro analogo diritto di proprietà intellettuale e industriale, sia registrato che non registrato.

"**Richiesta di Utilizzo**": indica ciascuna richiesta di Utilizzo del Finanziamento redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato C**.

"**Società Garante**": ha il significato di cui all'epigrafe del Contratto.

"**TARGET2**": indica il sistema internazionale di pagamenti TARGET 2 (*Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer*).

"**Tassa**": indica qualsiasi tassa ed imposta, ivi incluse, a titolo esemplificativo, l'imposta di registro, l'imposta di bollo, l'imposta ipotecaria e catastale, l'IVA, le imposte sui

redditi (incluse IRES e IRAP), nonché ogni altro diritto onere o ritenuta d'imposta (inclusa/o qualsiasi penale o interesse collegato), vigente o che diverrà vigente.

"**Tasso di Interesse**": indica, con riferimento a ciascuna Linea, 300 *basis point* in ragione d'anno.

"**TUB**": indica il Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 come successivamente modificato.

"**TUF**": indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato e integrato.

"**Utilizzo**": indica l'importo o la somma degli importi erogati ovvero di cui sia richiesta l'erogazione, a seconda dei casi, in base al Contratto.

"**Valore di Perizia**": indica il valore di mercato dei Beni Target quale risultante dalla Perizia.

"**Venditore**": ha il significato di cui alla Premessa (B) .

"**Vincoli**": indica

a) in relazione agli immobili, ogni ipoteca, mandato ad iscrivere ipoteca, usufrutto, diritto di superficie, privilegio o pignoramento o altri diritti di terzi (diversi dal proprietario) che diano luogo a trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli;

b) in relazione a partecipazioni sociali, ogni diritto di pegno, diritto di prelazione (salvo quelli statutari esistenti), diritto di opzione, nonché ogni restrizione e/o limitazione inerente la circolazione e/o trasferimento delle partecipazioni;

c) in relazione a somme di denaro o investimenti in strumenti finanziari (così come descritti nell'art. 1, comma 2, del TUF), ogni diritto di pegno (anche nella forma di pegno irregolare ai sensi dell'Articolo 1851 del Codice Civile), pignoramento, deposito vincolato o garanzia anche rotativa a garanzia di crediti;

d) in relazione agli altri beni mobili, ogni diritto di pegno, privilegio o pignoramento.

"**Vincoli Ammessi**": indica

a) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, ogni Vincolo costituito ai sensi della Documentazione Finanziaria o comunque in relazione al Finanziamento;

b) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, i Vincoli già gravanti su beni acquistati successivamente alla Data di Stipula a condizione che tali Vincoli non siano costituiti in relazione a tale acquisto e che l'ammontare delle obbligazioni garantite non sia aumentato in relazione a tale acquisto o successivamente;

c) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, i Vincoli derivanti dall'applicazione della legge o da provvedimenti giudiziali, ad esclusione dei Vincoli derivanti da qualsiasi violazione delle disposizioni di legge e/o da qualsiasi omissione e fermo restando quanto previsto all'articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*), paragrafo 11.1;

d) con riferimento alla Prenditrice ed alla Società Garante, i Vincoli costituiti (i "**Nuovi Vincoli**") in sostituzione di Vincoli Ammessi (i "**Vincoli Sostituiti**")

sempreché: (i) l'ammontare delle obbligazioni garantite dai Nuovi Vincoli non sia superiore a quello garantito dai Vincoli Sostituiti; (ii) i Nuovi Vincoli siano dello stesso genere dei Vincoli Sostituiti; e (iii) i Nuovi Vincoli non abbiano una durata superiore ai Vincoli Sostituiti;

e) con riferimento alla Società Garante, ogni Vincolo costituito con il preventivo consenso scritto della Finanziatrice, che non sarà irragionevolmente negato.

2. IL FINANZIAMENTO

2.1 Finanziamento

Ai termini ed alle condizioni di seguito indicati, la Finanziatrice concede alla Prenditrice, che accetta, un finanziamento di importo complessivo in linea capitale non superiore ad Euro 15.000.000,00 (il "**Finanziamento**") ripartito nelle seguenti linee di credito:

a) una linea di credito non rotativa a medio-lungo termine utilizzabile per cassa in un'unica soluzione nel corso del relativo Periodo di Disponibilità dell'importo in linea capitale di Euro 7.500.000,00 ("**Linea A**").

b) una linea di credito non rotativa a medio-lungo termine utilizzabile per cassa in un'unica soluzione nel corso del relativo Periodo di Disponibilità dell'importo in linea capitale di Euro 7.500.000,00 ("**Linea B**").

2.2 Scopo

a) La Linea A verrà utilizzata dalla Prenditrice per eseguire un rimborso anticipato del Debito Accollato.

b) La Linea B verrà utilizzata dalla Prenditrice per eseguire un rimborso anticipato del Debito Accollato.

c) La Finanziatrice non sarà tenuta a controllare o verificare che l'utilizzo del Finanziamento sia conforme a quanto disposto dal presente Articolo 2.2 (*Scopo*).

2.3 Durata

Il Finanziamento ha durata dalla Data di Stipula sino alla Data di Scadenza (compresa).

2.4 Condizioni sospensive all'Utilizzo del Finanziamento

a) L'obbligazione della Finanziatrice di erogare il primo Utilizzo del Finanziamento (costituito dall'Utilizzo della Linea A) è sospensivamente condizionata al soddisfacimento, in forma e sostanza soddisfacente per la Finanziatrice, entro il relativo Periodo di Disponibilità, delle condizioni sospensive elencate all'**Allegato A.1**.

b) L'obbligazione della Finanziatrice di erogare l'Utilizzo della Linea B è sospensivamente condizionata al soddisfacimento, in forma e sostanza soddisfacente per la Finanziatrice, entro il relativo Periodo di Disponibilità, delle condizioni sospensive elencate all'**Allegato A.2**.

c) L'obbligazione della Finanziatrice di erogare ogni Utilizzo del Finanziamento è altresì sospensivamente condizionata a che entro la relativa Data di Utilizzo:

1. non si sia verificato, né si verifichi in conseguenza dell'Utilizzo, un Evento Rilevante;

2. non si sia verificato, né si verifichi in conseguenza dell'Utilizzo, un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

3. le dichiarazioni e garanzie contenute nell'Articolo 7 (*Dichiarazioni e garanzie*) siano vere e corrette.

d) La Finanziatrice non avrà l'onere o l'obbligo di verificare la rispondenza al vero delle dichiarazioni della Prenditrice e della Società Garante, né la completezza delle informazioni e dei dati dalle medesime forniti in ordine al soddisfacimento delle condizioni sospensive indicate ai paragrafi che precedono.

e) Nel caso in cui le condizioni sospensive di cui ai paragrafi che precedono e/o nell'**Allegato A** non si siano verificate entro la fine del Periodo di Disponibilità della Linea A e della Linea B (a seconda del caso), la Finanziatrice non sarà più tenuta a mettere a disposizione della Prenditrice le rispettive Linee e le corrispondenti obbligazioni della Finanziatrice ai sensi del presente Contratto rimarranno definitivamente prive di effetto, fermi restando in ogni caso gli obblighi di pagamento della Prenditrice di quanto dovuto a titolo di costi legali (secondo quanto separatamente concordato), onorari notarili, spese, costi maturati e/o sostenuti sino a tale data dalla Finanziatrice (ivi inclusi i costi di provvista).

f) Le condizioni sospensive di cui ai paragrafi che precedono devono intendersi quali condizioni unilaterali in quanto apposte nell'esclusivo interesse e favore della Finanziatrice che vi potrà rinunciare in tutto o in parte con o senza condizioni.

3. MODALITÀ DI UTILIZZO E DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO

3.1 Modalità di utilizzo

a) La Linea A potrà essere utilizzata per cassa dalla Prenditrice in un'unica soluzione nel relativo Periodo di Disponibilità.

b) La Linea B potrà essere utilizzata per cassa dalla Prenditrice in un'unica soluzione nel relativo Periodo di Disponibilità.

c) Resta in ogni caso inteso che gli importi della Linea A e della Linea B non utilizzati entro il relativo Periodo di Disponibilità, non saranno più disponibili e verranno automaticamente cancellati.

3.2 Richiesta di Utilizzo

a) La Richiesta di Utilizzo relativa alla Linea A dovrà essere consegnata alla Finanziatrice entro le ore 11.00 CET del 1° (primo) Giorno Lavorativo antecedente la relativa Data di Utilizzo.

b) La Richiesta di Utilizzo relativa alla Linea B dovrà essere consegnata alla Finanziatrice entro le ore 11.00 CET del 2° (secondo) Giorno Lavorativo antecedente la relativa Data di Utilizzo.

c) La Richiesta di Utilizzo sarà considerata debitamente compilata solo qualora sia conforme al modello di cui all'**Allegato C** del Contratto e:

(A) sia debitamente sottoscritta da un rappresentante della Prenditrice debitamente autorizzato e pertanto titolare dei relativi poteri di firma;

(B) preveda come Data di Utilizzo un Giorno Lavorativo compreso nel Periodo di Disponibilità della Linea cui deve essere imputata la Richiesta di Utilizzo;

(C) l'importo di cui si chiede l'Utilizzo sia pari a Euro 7.500.000,00 per ciascuna Linea.

d) La Prenditrice dovrà inviare una Richiesta di Utilizzo per ciascuna Linea per la quale si richiede l'Utilizzo.

e) Ciascuna Richiesta di Utilizzo, una volta inviata alla Finanziatrice, sarà irrevocabile per la Prenditrice.

3.3 **Modalità di erogazione delle Linee**

Subordinatamente al soddisfacimento delle condizioni previste all'Articolo 2.4 (*Condizioni sospensive all'Utilizzo del Finanziamento*), la Finanziatrice erogherà alla Prenditrice sul Conto Prenditrice l'importo dell'Utilizzo richiesto del Finanziamento ai sensi della rilevante Richiesta di Utilizzo.

4. **INTERESSI**

4.1 **Decorrenza e tasso degli interessi**

a) A decorrere dalla Data di Utilizzo della Linea A, saranno dovuti dalla Prenditrice alla Finanziatrice sull'importo capitale erogato della stessa interessi calcolati ad un tasso percentuale pari al Tasso di Interesse.

b) A decorrere da ciascuna Data di Utilizzo della Linea B, saranno dovuti dalla Prenditrice alla Finanziatrice sull'importo capitale dell'Utilizzo erogato interessi calcolati ad un tasso percentuale pari al Tasso di Interesse.

4.2 **Periodo di Interessi**

a) Ai fini del calcolo e del pagamento degli interessi sugli Utilizzi della Linea A e della Linea B saranno contemplati – salvo quanto previsto alla lettera b) (i) che segue – Periodi d'Interessi di 6 (sei) mesi (con scadenza in coincidenza con le Date di Pagamento di ciascun anno solare).

b) Al fine del computo degli interessi:

(i) il primo Periodo di Interessi comprenderà, come primo giorno la Data di Utilizzo e come ultimo giorno il 20 giugno 2016;

(ii) ciascun Periodo di Interessi successivo, avrà durata da una Data di Pagamento (esclusa) alla successiva Data di Pagamento (inclusa);

(iii) l'ultimo Periodo di Interessi avrà comunque come ultimo giorno la Data di Scadenza.

c) Qualora una Data di Pagamento dovesse cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa si intenderà anticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente precedente, senza che tale anticipazione abbia effetto sulla scadenza della Data di Pagamento successiva.

4.3 **Calcolo e pagamento degli interessi**

a) La Prenditrice corrisponderà alla Finanziatrice gli interessi maturati sulle somme erogate, al Tasso di Interesse, in via posticipata a ciascuna Data di Pagamento.

b) Gli interessi saranno calcolati sul numero effettivo dei giorni compresi nel Periodo di Interessi, sulla base del divisore 360 (trecentosessanta) giorni/anno.

c) In caso di rimborso integrale facoltativo e/o obbligatorio in applicazione di alcuna delle disposizioni di cui, rispettivamente, all'Articolo 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) e all'Articolo 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*), gli interessi dovuti saranno corrisposti alla data di detto rimborso anticipato.

4.4 **Interessi di mora**

Fatto salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso di ritardo di qualsiasi pagamento dovuto dalla Prenditrice alla Finanziatrice in relazione al Finanziamento saranno dovuti, sugli importi non pagati, gli interessi di mora ad un tasso pari al Tasso di Interesse ulteriormente maggiorato, in relazione a ciascuna Linea, del 2% in ragione di anno. Tali interessi decorreranno di pieno diritto senza bisogno di alcuna intimazione né costituzione in mora, ma soltanto per l'avvenuta scadenza del termine, e senza pregiudizio dei diritti e dei rimedi della Finanziatrice ai sensi dell'Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*).

5. **RIMBORSO**

5.1 **Rimborso del Finanziamento**

a) Fatto salvo quanto previsto agli Articoli 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) e 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*) che seguono, il rimborso dell'Utilizzo della Linea A sarà effettuato dalla Prenditrice mediante 18 rate semestrali (comprensive di capitale e interessi) a partire, la prima, in coincidenza con la Data di Pagamento che cade il 20 giugno 2016 e l'ultima in coincidenza con la Data di Scadenza.

L'importo delle singole rate sarà calcolato dalla Finanziatrice (e comunicato per iscritto alla Prenditrice) alla Data di Erogazione della Linea A tenendo conto:

(i) del numero delle rate, che sarà comunque pari a 18;

(ii) che l'importo di ciascuna rata, sommato a quello della rata di rimborso della Linea B scadente alla medesima Data di Pagamento, non potrà indicativamente essere superiore (x) per le prime 10 rate, a Euro 750.000,00 e (y) per le ultime 8 rate, a Euro 1.250.000,00.

b) Fatto salvo quanto previsto agli Articoli 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) e 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*) che seguono, il rimborso dell'Utilizzo della Linea B sarà effettuato dalla Prenditrice mediante 18 rate semestrali posticipate (comprensive di capitale e interessi) a partire, la prima, in coincidenza con la Data di Pagamento che cade il 20 giugno 2016 e l'ultima in coincidenza con la Data di Scadenza.

L'importo delle singole rate sarà calcolato dalla Finanziatrice (e comunicato per iscritto alla Prenditrice) alla Data di Erogazione della Linea B tenendo conto:

(i) del numero delle rate, che sarà comunque pari a 18;

(ii) che l'importo di ciascuna rata, sommato a quello della rata di rimborso della Linea A scadente alla medesima Data di Pagamento, non potrà indicativamente essere superiore (x) per le prime 10 rate, a Euro 750.000,00 e (y) per le ultime 8 rate, a Euro 1.250.000,00.

c) Tutti i rimborsi dovranno essere effettuati dalla Prenditrice in Euro, mediante versamento alla Finanziatrice dei relativi importi in data e con valuta alla relativa Data di Pagamento.

5.2 **Rimborso anticipato facoltativo**

a) È consentito il rimborso anticipato facoltativo, parziale o totale, dell'Utilizzo effettuato a valere sulla Linea A e dell'Utilizzo effettuato a valere sulla Linea B, unitamente agli interessi maturati sino alla data del rimborso, nonché a tutte le altre somme dovute in relazione alla Linea A ed alla Linea B a condizione che:

(i) la Prenditrice abbia comunicato alla Finanziatrice l'intenzione di procedere al rimborso anticipato con un preavviso scritto, che si intenderà irrevocabile, di almeno 10 (dieci) Giorni Lavorativi, con espressa indicazione dell'ammontare oggetto di rimborso;

(ii) nel caso di rimborso anticipato facoltativo parziale, lo stesso sia effettuato per un importo minimo di Euro 250.000,00 e multipli di Euro 250.000,00;

(iii) la Data di Rimborso Anticipato coincida con una Data di Pagamento.

b) Fino alla Data di Utilizzo della Linea B, le somme oggetto di rimborso anticipato facoltativo da parte della Prenditrice saranno destinate al rimborso dell'Utilizzo effettuato dalla Prenditrice in relazione alla Linea A, mediante imputazione, di volta in volta, alla rata con data di scadenza più lontana. A partire dall'Utilizzo della Linea B, le somme oggetto di rimborso anticipato facoltativo da parte della Prenditrice saranno destinate *pro rata* al rimborso dell'Utilizzo della Linea A ed al rimborso dell'Utilizzo della Linea B, mediante imputazione, di volta in volta, alle rate con data di scadenza più lontana.

5.3 **Rimborso anticipato obbligatorio**

a) Violazione di legge

Qualora, a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge, la Finanziatrice venga a conoscenza del fatto che la partecipazione della stessa al Finanziamento o l'adempimento degli obblighi dalla stessa assunti ai sensi del presente Contratto, violano tali nuove disposizioni di legge, la Finanziatrice medesima ne darà pronta comunicazione scritta alla Prenditrice.

A seguito della comunicazione di cui al paragrafo che precede, la Finanziatrice e la Prenditrice collaboreranno in buona fede per adottare nel più breve tempo possibile le modifiche contrattuali necessarie per conservare il presente Contratto ed i suoi effetti, fermo restando che (i) la Finanziatrice non sarà obbligata ad adempiere agli obblighi dalla stessa assunti ai sensi del presente Contratto, qualora tale adempimento comporti una violazione delle nuove disposizioni di legge applicabili alla stessa e (ii) qualora ciò non fosse possibile, la Prenditrice sarà obbligata a rimborsare integralmente in via anticipata nel termine di 30 (trenta) Giorni Lavorativi dal ricevimento di tale comunicazione (o comunque entro il termine massimo consentito dalla disposizione di legge rilevante), un importo pari agli Utilizzi in essere del Finanziamento, unitamente il pagamento dei relativi interessi maturati e di ogni altro relativo importo dovuto ai sensi del Contratto e degli altri Documenti Finanziari.

b) Rimborso anticipato obbligatorio per Cambio di Controllo

La Prenditrice sarà obbligata a rimborsare integralmente in via anticipata un importo pari agli Utilizzi in essere del Finanziamento unitamente agli interessi maturati e ogni altro relativo importo dovuto ai sensi del Contratto e dei restanti Documenti Finanziari nel caso in cui si verifichi un Cambio di Controllo.

Tale rimborso anticipato obbligatorio dovrà essere effettuato entro 5 (cinque) Giorni Lavorativi dalla data in cui si è verificato l'evento che determina il verificarsi di un Cambio di Controllo.

5.4 **Modalità di rimborso e Indennizzo per Rimborso Anticipato**

a) Modalità di rimborso

Ogni rimborso anticipato ai sensi del presente Contratto dovrà essere effettuato unitamente al pagamento degli interessi maturati sull'importo oggetto di rimborso fino alla Data di Rimborso Anticipato.

b) Indennizzo per Rimborso Anticipato

In ogni caso di rimborso anticipato ai sensi del presente Contratto (diverso da quello di cui all'articolo 5.3 (*Rimborso Anticipato Obbligatorio*), lettera a) (*Violazione di Legge*)), la Prenditrice dovrà corrispondere alla Finanziatrice un indennizzo calcolato secondo quanto previsto all'**ALLEGATO D**.

c) Rimborso a titolo definitivo

Resta inteso tra le Parti che le somme oggetto di rimborso anticipato ai sensi degli Articoli 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) e 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*) non potranno in alcun modo essere riutilizzate.

6. **PAGAMENTI DELLA PRENDITRICE**

6.1 **Modalità di pagamento**

I pagamenti dovuti dalla Prenditrice per capitale, interessi, commissioni o ad altro titolo ai sensi del Contratto dovranno, per avere efficacia liberatoria, essere tutti effettuati integralmente, con valuta e disponibilità alla data di scadenza del relativo termine stabilito nel Contratto, senza alcuna deduzione a titolo di ritenuta, imposta, rivalsa od onere, nei termini stabiliti nel Contratto, mediante versamento sul Conto Prenditrice per il tramite dei canali standardizzati.

Qualora un pagamento ai sensi del presente Contratto debba essere effettuato in una data che non sia un Giorno Lavorativo, il pagamento sarà effettuato il Giorno Lavorativo immediatamente precedente.

La Prenditrice sin d'ora autorizza la Banca Depositaria ad addebitare il e il Conto Ricavi e il Conto Prenditrice in relazione alle somme dovute alla Finanziatrice in dipendenza del Finanziamento (per capitale, interessi, oneri ed accessori), fermo restando che il saldo liquido dei predetti conti correnti non dovrà essere inferiore alle predette somme dovute.

La Finanziatrice avrà diritto di rifiutare i pagamenti di importi dovuti ai sensi del presente Contratto offerti da terzi a proprio nome.

6.2 **Imputazione dei pagamenti**

La Finanziatrice imputerà le somme pagate dalla Prenditrice come segue:

(i) in primo luogo, alle somme dovute a titolo di rimborso spese, costi e commissioni di qualunque natura, comprese quelle giudiziali, sia pure relative ad interventi in processi esecutivi ad istanza di terzi, anche irripetibili, nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di quant'altro fosse stato pagato dalla Finanziatrice per conto della Prenditrice;

(ii) in secondo luogo, alle somme dovute a titolo di interessi (ivi compresi gli eventuali interessi di mora);

(iii) in terzo luogo, alle somme dovute a titolo di capitale;

(iv) in quarto luogo, alle somme dovute a qualsiasi altro titolo, ivi comprese a titolo solo esemplificativo, imposte, tasse, ritenute.

ferma peraltro la facoltà della Finanziatrice di cambiare l'ordine di imputazione sopra indicato, dandone comunicazione alla Prenditrice (anche solo in sede di rendicontazione delle operazioni contabili).

6.3 **Compensazione**

In relazione a tutti i pagamenti dovuti ai sensi del Contratto, la Prenditrice rinuncia sin d'ora al diritto di compensare i propri debiti, quand'anche liquidi ed esigibili, con eventuali crediti vantati, a qualsiasi titolo, nei confronti della Finanziatrice.

6.4 **Contestazioni**

La Prenditrice dovrà effettuare puntualmente i pagamenti dovuti alla Finanziatrice ai sensi del Contratto per il loro intero ammontare, indipendentemente da qualsiasi controversia, anche giudiziale, che possa essere insorta tra la Finanziatrice e la Prenditrice o da qualsiasi contestazione che possa essere stata sollevata dalla Prenditrice o da terzi, salvo diverso provvedimento giudiziale esecutivo o errore manifesto.

6.5 **Valuta**

L'Euro costituisce la valuta di conto con riferimento a qualsiasi somma dovuta ai sensi dei Documenti Finanziari.

7. **DICHIARAZIONI E GARANZIE**

La Prenditrice e la Società Garante rendono, per quanto di spettanza, le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Articolo 7 (*Dichiarazioni e garanzie*) a favore della Finanziatrice.

7.1 **Status**

La Prenditrice e la Società Garante:

(i) sono una società regolarmente costituita ed esistente conformemente alla Legge regolatrice ed al proprio statuto;

(ii) hanno piena capacità giuridica per l'esercizio dell'attività attualmente svolta;

(iii) non sono in stato di liquidazione o insolvente, né sono soggette a Procedure Concorsuali;

(iv) svolgono la propria attività nel pieno rispetto di tutte le Leggi e regolamenti vigenti e sono in possesso di tutte le autorizzazioni, permessi, licenze o omologazioni essenziali allo svolgimento dell'attività stessa;

(v) non si trovano in alcuna delle situazioni previste dagli articoli 2446 (*Riduzione del capitale per perdite*) e 2447 (*Riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale*) ovvero 2482-*bis* (*Riduzione del capitale per perdite*) e 2482-*ter* (*Riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale*) del Codice Civile, come applicabili a seconda del caso.

7.2 **Poteri di rappresentanza**

La Prenditrice e la Società Garante sono state debitamente autorizzate a stipulare ciascun Documento Rilevante di cui sono parte dai propri organi interni competenti, i quali hanno conferito ai relativi rappresentanti, nelle forme e secondo le modalità previste dallo statuto, i necessari poteri per la sottoscrizione di ciascun Documento Rilevante e l'esecuzione delle obbligazioni da questo derivanti.

7.3 **Legittimità e Vincolatività**

(i) La stipulazione ed esecuzione del Contratto di Acquisizione e dei Contratti di Licenza d'Uso del Software da parte della Prenditrice non violano lo statuto sociale o regolamento della Prenditrice, né alcuna disposizione di legge, né di autorità amministrativa o provvedimento giudiziario o arbitrale o impegno contrattuale che vincoli la Prenditrice.

(ii) La stipulazione ed esecuzione dei Documenti Finanziari di cui la Prenditrice e la Società Garante sono parte non violano lo statuto sociale o regolamento della Prenditrice e della Società Garante, né alcuna disposizione di legge, né di autorità amministrativa o provvedimento giudiziario o arbitrale o impegno contrattuale che vincoli la Prenditrice e la Società Garante. Il Contratto è conforme al raggiungimento dello scopo perseguito dalla Prenditrice e della Società Garante, quale indicato nel rispettivo oggetto sociale.

(iii) I Documenti Rilevanti, una volta sottoscritti (e, con riferimento alle garanzie ivi contemplate, successivamente al perfezionamento delle relative formalità di costituzione ivi previste), costituiranno per le rispettive parti obbligazioni validi, efficaci ed azionabili, in conformità ai relativi termini e condizioni.

(iv) Il Contratto di Acquisizione e i Contratti di Licenza d'Uso del Software sono validi e vincolanti per le rispettive parti e non violano alcuna disposizione di Legge agli stessi applicabile.

7.4 **Autorizzazioni**

La Prenditrice e la Società Garante hanno ottenuto ogni necessaria approvazione e/o autorizzazione, come di volta in volta richiesta, relativa alla (i) sottoscrizione ed (ii) all'adempimento - da parte delle stesse – del presente Contratto e degli altri Documenti Rilevanti di cui sono parte.

7.5 **Contrarietà ad altri contratti o impegni**

La sottoscrizione e l'adempimento da parte della Prenditrice e della Società Garante dei Documenti Rilevanti di cui sono parte, non viola né violerà, né determina o determinerà, alcuna violazione, risoluzione, revoca, inadempimento e/o modifica di:

(i) alcuna disposizione contenuta in qualsivoglia contratto, atto, obbligazione o altra operazione o patto di cui tali società sono parte o da cui sono vincolate ovvero dai quali sono vincolati i beni di tali società;

(ii) alcuna disposizione contenuta nell'atto costitutivo, statuto, documenti societari e/o delibere della Prenditrice e della Società Garante; o

(iii) alcuna disposizione sostanziale contenuta in qualsiasi Legge applicabile ovvero qualsiasi applicabile regolamento, normativa ovvero provvedimento pubblico o giudiziale ovvero qualsiasi provvedimento di qualsiasi natura adottato da qualunque ente.

7.6 **Obbligazioni e procedimenti in essere**

La Prenditrice e la Società Garante:

(i) non sono inadempiente rispetto a contratti od obbligazioni assunte nell'ambito della propria attività (ivi incluse obbligazioni di pagamento relative a debiti di natura finanziaria), che – se inadempiuti – potrebbero determinare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

(ii) non si trovano in situazioni che diano diritto a terzi di dichiarare la decadenza delle stesse dal beneficio del termine rispetto ad obbligazioni di natura finanziaria;

(iii) non sono soggette a procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi, né è stata minacciata per iscritto l'instaurazione di tali procedimenti nei loro confronti, che - se decisi sfavorevolmente per le stesse - potrebbero determinare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

7.7 **Eventi Rilevanti**

Non vi è alcun Evento Rilevante o Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole in essere, né se ne verificherà alcuno in conseguenza della sottoscrizione e dell'adempimento dei Documenti Rilevanti.

7.8 **Capitale sociale della Prenditrice**

a) Il capitale sociale della Prenditrice è interamente sottoscritto e versato.

b) Non esiste alcun Vincolo, *warrants*, impegno e/o diritto di acquisto, di co-vendita, di conversione, di scambio e/o alcun accordo di qualsivoglia natura relativo a tutte o alcune delle quote rappresentanti il capitale sociale della Prenditrice.

c) Lo statuto sociale della Prenditrice non contiene previsioni che possano ostacolare o impedire la costituzione o l'escussione dei Vincoli di cui ai Documenti Finanziari, ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 7 dallo statuto sociale della Prenditrice. A seguito della modifica dello statuto sociale della Prenditrice, in conformità a quanto previsto dall'articolo 8.25 (*Modifica dello statuto sociale della Prenditrice*), tale statuto non conterrà previsioni che possano ostacolare o impedire l'escussione della predetta garanzia.

d) Fatta eccezione per gli aumenti di capitale consentiti ai sensi del presente Contratto, non vi sono accordi in vigore o delibere sociali assunte dalla Prenditrice che richiedono l'emissione o futura emissione o assegnazione di, o che attribuiscono qualsivoglia diritto di richiedere l'emissione o l'assegnazione delle relative quote, azioni o obbligazioni o altri strumenti di debito.

7.9 **Osservanza della legge**

La Prenditrice e la Società Garante:

a) non violano la legislazione in materia di diritto della concorrenza, ambientale, antinquinamento, urbanistica, giuslavoristica e della sicurezza sul lavoro, né su di esse gravano responsabilità od oneri derivanti dalla violazione di tale legislazione;

b) non violano obblighi in materia fiscale, amministrativa e contributiva;

dalla cui violazione potrebbe derivare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole.

7.10 **Bilanci**

I bilanci della Prenditrice e della Società Garante:

a) sono redatti in conformità ai Principi Contabili;

b) evidenziano tutte le passività, gli impegni e le relative perdite anticipate o di competenza alla data in cui essi sono stati preparati, conformemente ai Principi Contabili; e

c) forniscono un quadro fedele, chiaro, veritiero e corretto della situazione patrimoniale e finanziaria e dei risultati delle attività della Prenditrice e della Società Garante conformemente ai Principi Contabili.

7.11 **Correttezza ed accuratezza delle informazioni**

Tutte le informazioni, le relazioni e i rendiconti forniti dalla Prenditrice e della Società Garante o per conto delle stesse nell'ambito della negoziazione e ai fini della sottoscrizione dei Documenti Finanziari e/o che saranno forniti dalle stesse in adempimento agli obblighi di cui al successivo Articolo 8.1 (*Obblighi informativi*):

a) sono veritieri, corretti e completi;

b) sono stati forniti in buona fede e sono stati fondati su fatti che la Prenditrice e la Società Garante ritengono essere veri ed accurati; e

c) dalla data in cui le informazioni, dichiarazioni e garanzie riguardanti la Prenditrice e la Società Garante sono state fornite, non è intervenuta alcuna circostanza che non sia stata comunicata alla Finanziatrice la quale possa rendere ognuna di tali informazioni non veritiera, inaccurata o fuorviante in ogni aspetto sostanziale.

7.12 **Libri Sociali e Scritture Contabili**

Tutti i libri sociali e le scritture contabili della Prenditrice e della Società Garante sono completi, corretti ed accurati in ogni aspetto rilevante e tutte le delibere e azioni ivi riportate sono state condotte ed assunte nell'osservanza delle Leggi, dei Principi Contabili, dell'atto costitutivo e dello statuto.

7.13 **Tasse**

La Prenditrice ha pagato integralmente tutte le Tasse dovute, fatta eccezione per le imposte che siano oggetto di contestazione in buona fede e per le quali le medesime abbiano appostato in bilancio, ove così richiesto dai Principi Contabili applicabili, un idoneo fondo.

La Prenditrice ha redatto in maniera corretta ed accurata e depositato nei termini e nei modi prescritti dalle leggi applicabili, tutte le dichiarazioni dei redditi, le altre dichiarazioni fiscali e previdenziali e le dichiarazioni dei contributi previdenziali che devono essere depositate dalla medesima. Tali dichiarazioni rispecchiano accuratamente tutte le obbligazioni fiscali e contributive della Prenditrice per i periodi da esse coperti.

7.14 **Proprietà Intellettuale e Industriale**

a) La Prenditrice è titolare esclusiva o ha il legittimo uso di tutta la Proprietà Intellettuale e Industriale necessaria per lo svolgimento della propria attività così come attualmente svolta.

b) La Proprietà Intellettuale e Industriale della Prenditrice è valida e, per quanto di conoscenza della Prenditrice, non viola diritti di terzi, né in Italia né all'estero e la medesima società ne ha il libero godimento e la piena disponibilità.

7.15 **Proprietà e disponibilità dei cespiti**

La Prenditrice ha la piena proprietà ed il possesso ovvero la detenzione o uso e la relativa disponibilità di tutti i beni iscritti nei bilanci, necessari per lo svolgimento della propria attività.

A partire dalla Data del Closing, la Prenditrice avrà la piena proprietà ed il possesso ovvero la detenzione o uso o altra relativa disponibilità dei Beni Target.

7.16 ***Pari passu***

Gli obblighi della Prenditrice e della Società Garante derivanti dai Documenti Finanziari non sono subordinati e postergati ad alcun altro obbligo, presente e futuro, assunto dalla medesima, fatte salve le prelazioni derivanti esclusivamente dalla legge e dagli eventuali Vincoli concessi dalla Prenditrice e dalla Società Garante sui loro beni.

7.17 **Indebitamento Finanziario**

La Prenditrice e la Società Garante non hanno alcun Indebitamento Finanziario ulteriore rispetto all'Indebitamento Finanziario Consentito.

7.18 **Strumenti Derivati**

La Prenditrice e la Società Garante non hanno in essere contratti aventi ad oggetto strumenti derivati a scopo speculativo.

7.19 **Patrimoni separati e finanziamenti destinati a uno specifico affare**

La Prenditrice e la Società Garante (i) non hanno costituito patrimoni separati ai sensi degli artt. 2447 bis e segg. cod.civ. e (ii) non hanno in essere né ha richiesto finanziamenti destinati ad uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447-decies cod.civ., ove applicabili.

7.20 **Effettività delle dichiarazioni e garanzie**

Le dichiarazioni di cui al presente Articolo 7 (*Dichiarazioni e Garanzie*) sono rilasciate dalla Prenditrice e dalla Società Garante alla Data di Stipula.

Le dichiarazioni di cui al presente Articolo 7 (*Dichiarazioni e Garanzie*) si intenderanno ripetute dalla Prenditrice e dalla Società Garante alla prima Data di Utilizzo e nuovamente, salvo nel caso in cui una dichiarazione si riferisca a una data specifica, (i) a ciascuna Data di Utilizzo successiva alla prima, (ii) a ciascuna data in cui sia effettuato un qualsiasi pagamento ai sensi del Contratto; e (iii) alla scadenza di ciascun Periodo di Interessi.

Quando una dichiarazione è ripetuta la stessa si riferisce allo stato di fatto esistente al momento della ripetizione.

8. OBBLIGHI DELLA PRENDITRICE E DELLA SOCIETA GARANTE

La Prenditrice e la Società Garante si obbligano, per quanto di spettanza, per tutta la durata del Contratto ed in ogni caso fino alla totale estinzione delle ragioni di credito vantate, a qualsiasi titolo, nei suoi confronti dalla Finanziatrice in dipendenza del Contratto, a rispettare gli impegni e gli obblighi di cui al presente Articolo 8 (*Obblighi della Prenditrice e della Società Garante*).

8.1 Obblighi informativi

a) La Prenditrice e la Società Garante dovranno consegnare alla Finanziatrice copia della seguente documentazione:

   i) il proprio bilancio (unitamente, laddove disponibile, al proprio bilancio consolidato) entro 20 (venti) giorni dalla sua approvazione ed in ogni caso non oltre 180 giorni dalla data di chiusura del relativo esercizio che dovrà essere accompagnato dalle relazioni del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale;

   ii) copia di tutte le comunicazioni inviate alla generalità dei propri creditori.

b) La Prenditrice e la Società Garante dovranno informare per iscritto la Finanziatrice dell'esistenza di un Evento Rilevante di cui alcuno di loro sia a conoscenza entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla data in cui ne viene a conoscenza, e, in seguito alla ricezione della richiesta scritta della Finanziatrice, confermare prontamente che, salvo quanto precedentemente comunicato alla Finanziatrice o comunicato in tale circostanza, nessun Evento Rilevante si è verificato o è persistente, oppure se un Evento Rilevante è in corso, specificare l'evento e le eventuali azioni che sono state adottate per sanarlo.

c) La Prenditrice e la Società Garante dovranno immediatamente comunicare per iscritto alla Finanziatrice il verificarsi di un Cambio di Controllo.

d) Fermo quanto previsto all'Articolo 8.23 (*Contratto di Acquisizione e Contratti di Licenza d'Uso del Software*) che segue, la Prenditrice si impegna a comunicare preventivamente per iscritto alla Finanziatrice le eventuali modifiche al Contratto di Acquisizione o ai Contratti di Licenza d'Uso del Software.

e) La Prenditrice e la Società Garante si impegnano altresì a fornire alla Finanziatrice, non appena disponibili, ma in ogni caso non oltre 15 (quindici) Giorni Lavorativi dalla richiesta scritta della Finanziatrice, le ulteriori informazioni concernenti (i) l'attività della Prenditrice e della Società Garante (ii) la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Prenditrice e della Società Garante (iii) l'andamento degli affari della Prenditrice e della Società Garante, che la Finanziatrice in ogni caso richieda ragionevolmente, di volta in volta, al fine di consentire la verifica del rispetto degli impegni e delle dichiarazioni di cui al presente Contratto, ovvero in conformità a quanto previsto dalle istruzioni impartite dagli organi di vigilanza sulle banche.

8.2 Status

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a fare tutto quanto necessario al fine di preservare il proprio status giuridico.

In particolare, la Prenditrice e la Società Garante si impegnano a: (i) ottenere e/o mantenere pienamente valide ed efficaci tutte le autorizzazioni, approvazioni, licenze, consensi ed

esenzioni richieste dalla Legge e/o essenziali al fine di potere svolgere legalmente la relativa attività; e (ii) ottenere e/o mantenere la validità, efficacia ed opponibilità ai terzi dei propri diritti inclusi, *inter alia*, i contratti, le concessioni, i consensi ed i diritti che sono essenziali per lo svolgimento della relativa attività e per adempiere le proprie obbligazioni.

8.3 **Salvaguardia dei beni**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a conservare tutti i beni essenziali per lo svolgimento della propria attività in buono stato di manutenzione.

8.4 **Osservanza della legge**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano ad osservare ciascuna disposizione di Legge, dalla cui violazione possa determinare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole.

8.5 **Tasse e contributi previdenziali**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a far sì che:

a) siano pagate regolarmente ed integralmente le Tasse dovute, fatta eccezione per quelle che siano oggetto di contestazione in buona fede e per le quali la Prenditrice o la Società Garante (a seconda del caso) abbia predisposto un'idonea riserva e/o fondo in conformità alla Legge e ai Principi Contabili applicabili;

b) siano regolarmente presentate le dichiarazioni dei redditi ed i documenti che la Prenditrice e la Società Garante sono tenute ad inoltrare in relazione alle Tasse; e

c) siano pagati regolarmente ed integralmente i contributi previdenziali dovuti in relazione ai propri dipendenti in conformità alla Legge ed alla normativa di settore applicabile;

d) sia notificata prontamente alla Finanziatrice qualsiasi attività di accertamento cui venga sottoposta la Prenditrice o la Società Garante da qualsiasi autorità tributaria o fiscale (ivi incluso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, qualunque accesso, ispezione, verifica, processo verbale di constatazione, avviso bonario, avviso di accertamento o rettifica e cartella di pagamento, atti di contestazione o irrogazione sanzioni), restando inteso che qualsiasi avviso bonario, avviso di accertamento o rettifica, cartella di pagamento, atti di contestazione o irrogazione sanzioni sarà oggetto di notifica solo qualora il relativo importo unitario per imposta e sanzioni sia pari o superiore a Euro 500.000.

8.6 **Riduzione di capitale**

Salvo che nei casi previsti dagli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile in relazione alle società per azioni e nei casi previsti dagli articoli 2482-*bis* e 2482-*ter* del Codice Civile in relazione alle società a responsabilità limitata, la Prenditrice e la Società Garante non ridurranno il proprio capitale sociale.

8.7 ***Pari Passu***

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a far sì che nessuna obbligazione di pagamento derivante dal presente Contratto, finché non sia stata integralmente adempiuta, sia subordinata e postergata ad alcun altra obbligazione di pagamento assunta dalla Prenditrice e dalla Società Garante medesime, fatte salve le prelazioni derivanti esclusivamente dalla legge.

8.8 **Vincoli**

La Prenditrice e la Società Garante non creeranno né permetteranno la creazione di qualsiasi Vincolo sui propri beni, ad eccezione dei Vincoli Ammessi.

8.9 **Indebitamento Finanziario**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a non assumere Indebitamento Finanziario diverso dall'Indebitamento Finanziario Consentito.

8.10 **Finanziamenti soci / Prestiti Obbligazionari**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a non assumere finanziamenti soci ed a non emettere prestiti obbligazionari che non siano postergati e subordinati (per capitale, interessi, oneri e accessori) rispetto alle obbligazioni di pagamento derivanti dal presente Contratto, ad eccezione (quanto alla Società Garante) dei prestiti obbligazionari sottoscritti da soggetti non soci.

8.11 **Concessione di Finanziamenti e Garanzie Personali**

La Prenditrice si impegna a non concedere a terzi finanziamenti, né alcuna garanzia personale e/o manleva e/o obbligo di indennizzo in qualunque forma strutturato e per qualsiasi importo (ivi incluse le dilazioni di pagamento non effettuate nell'ordinario svolgimento delle rispettive attività secondo le prassi di mercato) a favore di terzi in relazione ad Indebitamento Finanziario di qualsiasi soggetto, fatta eccezione per le garanzie personali e gli obblighi di manleva rilasciati dalla Prenditrice nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

La Società Garante si impegna a *(i)* non concedere a terzi finanziamenti e *(ii)* non concedere alcuna garanzia personale e/o manleva e/o obbligo di indennizzo in qualunque forma strutturato e per qualsiasi importo (ivi incluse le dilazioni di pagamento non effettuate nell'ordinario svolgimento delle rispettive attività secondo le prassi di mercato) a favore di terzi in relazione ad Indebitamento Finanziario di qualsiasi soggetto, fatta eccezione per le garanzie personali e gli obblighi di manleva che siano Indebitamento Finanziario Consentito, per quelli rilasciati dalla Società Garante nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa e per quelli rilasciati con il preventivo consenso scritto della Finanziatrice, che non sarà irragionevolmente negato.

8.12 **Operazioni straordinarie**

a) La Prenditrice e la Società Garante non effettueranno alcuna operazione straordinaria quali, a titolo esemplificativo, operazioni di fusione, scissione, scorporo, conferimenti in natura, costituzione di patrimoni destinati a uno specifico affare e assunzione di finanziamenti destinati a uno specifico affare, ai sensi degli articoli 2447-*bis* – 2447-*decies* del Codice Civile, costituzione di *trust* di ogni genere, alienazioni o affitti di azienda o rami d'azienda, senza il preventivo consenso scritto della Finanziatrice, che non sarà irragionevolmente negato.

b) La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a non costituire nuove società di capitali, senza il preventivo consenso scritto della Finanziatrice, che non sarà irragionevolmente negato.

c) La Prenditrice e la Società Garante non effettueranno acquisizioni di azioni, quote, diritti di opzione (o altre partecipazioni o diritti) in o di altre società di capitali ovvero acquisti di aziende o rami di azienda, senza il preventivo consenso scritto della Finanziatrice, che non sarà irragionevolmente negato.

8.13 **Distribuzioni e dividendi**

La Prenditrice e la Società Garante non potranno procedere alla distribuzione di dividendi (derivanti da utili e/o riserve), al rimborso in tutto in parte del capitale sociale o a pagamenti di qualsiasi altro titolo a favore dei propri soci (ovvero dei titolari effettivi delle partecipazioni della Prenditrice), senza il preventivo consenso scritto della Finanziatrice (che, quanto alle richieste delle Società Garante, non sarà irragionevolmente negato).

8.14 **Operazioni in derivati**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a non porre in essere operazioni in derivati per finalità speculative.

8.15 **Atti di Disposizione**

Ad eccezione degli Atti di Disposizione Consentiti, la Prenditrice e la Società Garante si impegnano a non effettuare Atti di Disposizione dei propri beni. Resta in ogni caso esclusa ogni possibilità di compiere Atti di Disposizione aventi ad oggetto i Beni Target, che si precisa – per chiarezza – potranno in ogni caso essere oggetto dei Contratti di Licenza d'Uso del Software.

8.16 **Modifiche Statutarie**

Salvo per le modifiche conseguenti alle previsioni di Legge o dei Documenti Finanziari, la Prenditrice e la Società Garante si impegnano a fare in modo che non siano apportate modifiche al proprio statuto quando la modifica possa pregiudicare i diritti della Finanziatrice di cui ai Documenti Finanziari.

8.17 **Libri, scritturi contabili e bilanci**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a tenere e a far sì che i libri e le scritture contabili siano tenuti in modo accurato affinché riflettano chiaramente la situazione finanziaria, patrimoniale ed economica delle stesse, le operazioni in corso e l'andamento dei relativi affari nel rispetto delle disposizioni di legge.

8.18 **Proprietà Intellettuale e Industriale**

La Prenditrice e la Società Garante si impegnano a preservare la validità della propria Proprietà Intellettuale e Industriale, nonché porre in essere ogni atto ragionevolmente necessario per proteggere la Proprietà Intellettuale e Industriale da qualsiasi godimento o uso non consentito.

8.19 **Continuità nell'applicazione dei Principi Contabili**

a) Fatta eccezione per le modifiche previste dalla normativa di volta in volta vigente ed applicabile, la Prenditrice e la Società Garante si asterranno dal modificare i Principi Contabili applicati alla Data di Stipula ed in base ai quali i relativi bilanci e la documentazione contabile sono redatti.

b) La Prenditrice e la Società Garante si impegnano ad informare la Finanziatrice di qualsiasi variazione dei principi in base ai quali il proprio bilancio è redatto e a fornire tempestivamente alla Finanziatrice: (i) una completa descrizione di tali cambiamenti; e (ii) informazioni sufficienti per permettere alla stessa di effettuare un appropriato raffronto fra la situazione finanziaria illustrata nel bilancio redatto sulla base dei principi oggetto di variazione e la situazione finanziaria illustrata nel più recente bilancio inviato alla Finanziatrice ai sensi del presente Contratto.

8.20 **Esercizio Sociale**

La Prenditrice e la Società Garante non potranno modificare la durata del proprio esercizio finanziario.

8.21 **Operazioni con Parti Correlate**

La Prenditrice e la Società Garante si asterranno dal concludere, direttamente o indirettamente, operazioni con Parti Correlate che non siano a normali condizioni di mercato.

8.22 **Spostamento della sede**

La Prenditrice e la Società Garante non sposteranno la propria sede all'estero.

8.23 **Contratto di Acquisizione e Contratti di Licenza d'Uso del Software**

La Prenditrice si impegna a non risolvere il Contratto di Acquisizione ed i Contratti di Licenza d'Uso del Software.

La Prenditrice si impegna a non apportare modifiche al Contratto di Acquisizione ed ai Contratti di Licenza d'Uso del Software, tali da pregiudicare i diritti della Finanziatrice di cui ai Documenti Finanziari.

8.24 **Cambiamento di attività**

La Prenditrice e la Società Garante non cesseranno né apporteranno cambiamenti sostanziali alla propria attività rispetto a quella esercitata alla Data di Stipula, e non intraprenderanno attività in settori diversi da quello attuale.

8.25 **Modifica dello statuto sociale della Prenditrice**

La Società Garante si impegna a modificare lo statuto sociale vigente della Prenditrice entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi dal presente Atto, prevedendo (in forma e sostanza ragionevolmente soddisfacenti per la Finanziatrice) che i diritti a favore dei soci della Società e le limitazioni di cui all'articolo 7 di tale statuto non trovino applicazione con riferimento al Pegno Quote Prenditrice ed alla sua escussione.

8.26 **Iscrizione del Pegno Quote Prenditrice**

La Società Garante si impegna a consegnare alla Banca Finanziatrice la documentazione comprovante l'iscrizione del Pegno Quote Prenditrice presso il competente Registro delle Imprese e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli per il medesimo, prontamente ed in ogni caso entro 5 (cinque) Giorni Lavorativi dal compimento della predetta formalità.

9. **GARANZIE**

9.1 **Pegno Quote Prenditrice**

La Società Garante si impegna a costituire a favore della Finanziatrice il Pegno Quote Prenditrice.

9.2 **Cessione in garanzia dei crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software**

(a) Nell'ambito del presente Finanziamento e come parte integrante di esso, al fine di garantire l'adempimento dei Crediti Garantiti, la Prenditrice cede *pro solvendo*, con effetto alla data di stipula dei Contratti di Licenza d'Uso del Software e subordinatamente al primo Utilizzo del Finanziamento, irrevocabilmente in garanzia in favore della Finanziatrice, che accetta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1267 del Codice Civile: (i) tutti i crediti esistenti e futuri di qualsiasi natura patrimoniale (incluse pretese, indennità, danni, penali, crediti, risarcimenti, restituzioni e garanzie)

relativi ai Contratti di Licenza d'Uso del Software (i "**Crediti**"), (ii) tutte le somme di volta in volta ricevute e che potranno essere ricevute in relazione ai sopraindicati diritti di credito di natura patrimoniale (incluse pretese, indennità, danni, penali, crediti, risarcimenti, restituzioni e garanzie, nonché (iii) tutti i diritti strumentali all'esercizio dei diritti patrimoniali di cui ai punti (i) e (ii) che precedono ("**Oggetto della Cessione in Garanzia dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software**"). Ai sensi dell'articolo 1263 del Codice Civile, con il presente Contratto, l'Oggetto della Cessione in Garanzia dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software è ceduto alla Finanziatrice con ogni privilegio, garanzia reale o personale ed ogni altro diritto accessorio.

(b) Con riferimento ai Contratti di Licenza d'Uso del Software esistenti alla Data di Stipula, la Prenditrice dovrà fare in modo che la Cessione in Garanzia dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software sia accettata da E-Class S.p.A. e PMF News Editori S.p.A. (con atto avente data certa), ai sensi e per gli effetti degli articoli 1264 e 1265 del Codice Civile, secondo il modello rispettivamente previsto nell'**Allegato E** (*Modello notifica - accettazione cessione*).

(c) Ad ogni Data di Verifica Nuovi Contratti Software la Prenditrice dovrà: (i) dare comunicazione alla Finanziatrice dell'eventuale sottoscrizione di nuovi Contratti di Licenza d'Uso del Software; (ii) sottoscrivere con la Finanziatrice un contratto di cessione *pro solvendo* in garanzia dei crediti derivanti da tali nuovi contratti, secondo un testo in forma e sostanza soddisfacente per la Finanziatrice; e (ii) fare in modo che - prontamente in seguito alla sottoscrizione del nuovo contratto di cessione, e comunque entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla stessa - la cessione *pro solvendo* in garanzia dei crediti derivanti dai nuovi contratti di licenza d'uso in relazione ai Beni Target sia accettata dai Debitori Ceduti interessati (con atto avente data certa) ovvero, con il consenso della Finanziatrice che non sarà irragionevolmente negato, notificata agli stessi a mezzo di ufficiale giudiziario, posta elettronica certificata, raccomandata a/r, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1264 e 1265 del Codice Civile, secondo il modello rispettivamente previsto nell'**Allegato E** (*Modello notifica - accettazione cessione*).

(d) La Cessione dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software rimarrà valida ed efficace nella sua integrità nonostante ogni rimborso o adempimento parziale o anticipato dei Crediti Garantiti, fintantoché i Crediti Garantiti non siano stati integralmente e incondizionatamente soddisfatti.

(e) Fino all'integrale ed incondizionato soddisfacimento dei Crediti Garantiti, le somme corrisposte dai Debitori Ceduti in relazione ai Contratti di Licenza d'Uso del Software e cedute in garanzia alla Finanziatrice per effetto del presente Articolo 9.2 (*Cessione in garanzia dei crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software*) saranno accreditate (conformemente alla relativa notifica di cui all'**Allegato E**) sul Conto Ricavi.

(f) Al verificarsi di un Evento Rilevante, successivamente all'invio di una comunicazione di cui all'Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*), paragrafo 11.2, del presente Contratto e in un qualsiasi momento successivo, la Finanziatrice potrà inviare una comunicazione ai Debitori Ceduti, richiedendo ai Debitori Ceduti di pagare i crediti ceduti su qualsiasi altro conto corrente che sarà indicato dalla Finanziatrice nella comunicazione e sarà legittimata ad utilizzare tutte

le somme rivenienti dall'adempimento dei crediti ceduti al rimborso dei Crediti Garantiti ancora dovuti fino a concorrenza dell'importo di tali Crediti Garantiti. Resta inteso che ogni somma riveniente dall'adempimento dei crediti ceduti in eccedenza rispetto all'importo dei Crediti Garantiti dovrà essere restituito da parte della Finanziatrice alla Prenditrice.

(g) La Finanziatrice, su richiesta scritta e a spese della Prenditrice, estinguerà la Cessione dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Uso del Software alla scadenza del Periodo di Garanzia, a condizione che i Crediti Garantiti siano integralmente ed incondizionatamente soddisfatti.

9.3 **Garanzia**

(a) La Società Garante, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1936 e seguenti Codice Civile, dichiara irrevocabilmente e incondizionatamente di costituirsi, e con la sottoscrizione del presente Contratto si costituisce, fideiussore solidale a favore della Finanziatrice a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni di pagamento della Prenditrice derivanti dal presente Contratto, e precisamente, la corretta esecuzione degli obblighi di pagamento in relazione a capitale, interessi, interessi di mora, costi e spese, risarcimenti e indennizzi, oneri o altri adempimenti fiscali e tutti gli altri costi, spese, oneri o altri adempimenti fiscali dovuti in relazione all'esercizio da parte della Finanziatrice dei diritti alla stessa spettanti ai sensi del presente Contratto) sino alla completa estinzione delle obbligazioni stesse.

(b) A prima richiesta scritta da parte della Finanziatrice, contenente la dichiarazione che la Prenditrice non ha adempiuto alle sue obbligazioni di pagamento così come previsto nel presente Contratto, la Società Garante, rimossa sin d'ora ogni eccezione e nonostante eventuali opposizioni o l'esistenza di controversie pendenti sulla sussistenza od esigibilità del credito, verserà alla Finanziatrice la somma richiesta entro 5 Giorni Lavorativi dalla richiesta.

(c) La Società Garante rinuncia irrevocabilmente e incondizionatamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 codice civile e alla facoltà di proporre qualsiasi eccezione in merito al rapporto sottostante ed alla sua validità e rinuncia espressamente ed incondizionatamente ai benefici, diritti od eccezioni che le derivano dagli articoli 1944, 1945, 1955 e 1957 codice civile.

(d) In caso di ritardo nel pagamento, la Società Garante si impegna a corrispondere alla Finanziatrice gli interessi moratori nella stessa misura ed alle stesse condizioni previste a carico della Prenditrice dal presente Contratto.

(e) Nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite siano dichiarate invalide o inefficaci ovvero alcuno dei pagamenti effettuati alla Finanziatrice in riferimento alle obbligazioni garantite fosse revocato o dichiarato comunque inefficace, la garanzia di cui al presente Articolo 9.3 (*Garanzia*) si intende sin d'ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate dalla Finanziatrice e pertanto la Società Garante si impegna irrevocabilmente ed incondizionatamente a rimborsare alla Finanziatrice le somme dovute alla Finanziatrice a seguito della dichiarazione di invalidità o inefficacia delle obbligazioni garantite o della revoca o inefficacia di pagamenti dalle stesse ricevuti.

(f) La Società Garante espressamente ed incondizionatamente rinuncia a esercitare nei

confronti della Prenditrice il diritto di regresso di cui agli articoli 1950 e 1951 del codice civile.

(g) La garanzia di cui al presente Articolo 9.3 (*Garanzia*) ha pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia, personale o reale, già esistente o che fosse in seguito prestata a favore della Finanziatrice nell'interesse della Prenditrice.

(h) La garanzia di cui al presente Articolo 9.3 (*Garanzia*) resterà valida ed efficace anche in caso di messa in liquidazione della Prenditrice o sua ammissione ad una Procedura Concorsuale e sarà immediatamente escutibile in caso di scioglimento anticipato del presente Contratto per qualsivoglia motivo.

(i) Le obbligazioni di garanzia della Società Garante non potranno eccedere l'importo massimo di Euro 17.650.000,00.

10. CESSIONE

10.1 Non cedibilità da parte della Prenditrice e della Società Garante

La Prenditrice e la Società Garante non potranno cedere o trasferire alcuno dei propri diritti, obblighi e crediti ai sensi del Contratto e/o dei Documenti Finanziari.

10.2 Cedibilità da parte della Finanziatrice

a) La Finanziatrice avrà facoltà di procedere liberamente – senza il preventivo consenso della Prenditrice e della Società Garante – alla cessione in tutto o in parte, dei diritti, crediti, e obblighi derivanti dal presente Contratto (ciascuna di esse, una "**Cessione**") in favore di una Finanziatrice Qualificata.

b) Le Cessioni ai sensi del presente Articolo 10.2 (*Cedibilità da parte della Finanziatrice*) comporteranno automaticamente il subentro pro-quota del cessionario alla Finanziatrice, secondo i rispettivi accordi, nel presente Contratto, ivi incluse tutte le obbligazioni attive e passive ad esso connesse. La Cessione avrà natura ed effetto di cessione di contratto o di credito a seconda del caso, con esclusione, comunque, di alcuna efficacia novativa del presente Contratto o di alcuna delle obbligazioni previste dallo stesso.

c) Le spese delle Cessioni (inclusi i relativi oneri fiscali, costi, spese e gli onorari notarili e legali attinenti i Documenti Finanziari e le modifiche agli stessi richiesti in relazione alle Cessioni) saranno a carico del cessionario e tali Cessioni comporteranno l'automatico mantenimento e cessione delle relative garanzie accessorie, a seconda dei casi totalmente o parzialmente, con liberazione, ai fini e per gli effetti dell'Articolo 1408 del Codice Civile, del cedente per la parte di obbligazioni oggetto della Cessione.

d) A decorrere dalla data di efficacia della Cessione il cessionario si riterrà sostituito ad ogni effetto nella medesima posizione del cedente quanto a diritti, crediti, garanzie ed obblighi ancora da esercitarsi o da eseguire nei confronti o da parte della Prenditrice e della Finanziatrice ai sensi del Contratto.

e) Le garanzie previste dal Contratto e dagli altri Documenti Finanziari, unitamente ad ogni diritto accessorio e correlato al Contratto e agli altri Documenti Finanziari, permarranno nella loro integrità e verranno trasferite in parte, quale conseguenza della Cessione, senza necessità di alcuna manifestazione di consenso da parte dei rispettivi costituenti. La cessione del Finanziamento e delle correlate garanzie avrà natura ed

effetto di cessione di contratto o di credito a seconda del caso, con esclusione di alcuna efficacia novativa sul Finanziamento stesso. Resta inteso che le spese ove sostenute (inclusi i relativi oneri fiscali, costi, spese e gli onorari notarili e legali attinenti alle garanzie e le modifiche ai documenti costitutivi delle stesse richiesti in relazione alle Cessioni) saranno a carico del cessionario.

f) Fermo restando quanto previsto al paragrafo d) che precede, il cessionario avrà comunque il diritto di ottenere dalla Prenditrice il compimento di ogni azione ed il perfezionamento di ogni atto o documento necessario per assicurare il trasferimento dei diritti della Finanziatrice nelle garanzie del Finanziamento e l'opponibilità a qualsiasi terzo di tale trasferimento.

10.3 **Attivi Bancari Collateralizzati. Fondi TLTRO**

E' espressamente convenuto che la Finanziatrice potrà utilizzare senza restrizioni i crediti derivanti dal Finanziamento come "attività non negoziabili" da costituire in garanzia in favore della Banca Centrale Europea e/o della Banca d'Italia

a) per le operazioni di rifinanziamento effettuate da quest'ultima nell'ambito della procedura "ABACO" (Attivi Bancari Collateralizzati), così come disciplinata dalle norme regolanti gli "Strumenti di politica monetaria dell'Eurosistema" tempo per tempo vigenti e/o

b) per l'ottenimento dei fondi di cui alla Decisione della Banca Centrale Europea del 29 luglio 2014 (BCE/2104/34) e successive modificazioni e integrazioni, compiendo ogni attività necessaria al riguardo.

11. EVENTI RILEVANTI E RIMEDI A FAVORE DELLA FINANZIATRICE

11.1 Il verificarsi anche di uno solo degli eventi, fatti o circostanze di cui al paragrafo 11.1 del presente Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*) costituisce e sarà considerato ad ogni effetto come un Evento Rilevante:

Mancato pagamento

a) mancato puntuale ed integrale pagamento di tutto quanto dovuto da parte dalla Prenditrice alla Finanziatrice, a qualsiasi titolo, ai sensi e nei termini stabiliti dai Documenti Finanziari, fatto salvo il caso in cui il mancato pagamento sia causato da un evento esterno di natura tecnica o amministrativa non imputabile alla Prenditrice che ritardi o renda impossibile la trasmissione degli ordini di pagamento e sia oggetto di rimedio entro 5 (cinque) Giorni Lavorativi dal verificarsi di tale inadempimento;

Insolvenza e procedure concorsuali

b) la Prenditrice o la Società Garante non sia più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni di pagamento o sia comunque insolvente;

c) la Prenditrice o la Società Garante ammetta la propria incapacità di far fronte ai propri debiti una volta scaduti o comunichi la propria intenzione di cessare di pagare i propri debiti;

d) la convocazione dei competenti organi deliberativi della Prenditrice o della Società Garante per la presentazione di istanze finalizzate all'ammissione ad una Procedura Concorsuale;

e) la presentazione nei confronti della Prenditrice o della Società Garante di istanze di ammissione ad una qualunque Procedura Concorsuale, salvo che detta istanza sia, a giudizio della Finanziatrice, fondatamente contestata;

f) la Prenditrice o la Società Garante, a causa di difficoltà finanziarie, avvii negoziazioni con i propri creditori al fine di ottenere il riscadenziamento del proprio indebitamento, ovvero sia dichiarata una moratoria in relazione al medesimo indebitamento o a parte rilevante di esso;

Contenzioso e provvedimenti esecutivi

g) venga emesso, applicato o reso esecutivo nei confronti della Prenditrice un provvedimento derivante da un giudizio ordinario, un arbitrato, una procedura amministrativa ovvero un provvedimento di sequestro, un pignoramento, un protesto, un provvedimento esecutivo o altro provvedimento analogo, che possa comportare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

h) nei confronti della Prenditrice, su iniziativa di un'autorità fiscale, sia emesso un avviso di accertamento, un avviso di liquidazione, sia avviata un'iscrizione a ruolo, un'intimazione di pagamento, ovvero sia emesso, applicato o reso esecutivo provvisoriamente o in via definitiva un provvedimento, che possa comportare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

i) per provvedimento di qualsiasi autorità, la facoltà della Prenditrice di svolgere la propria attività venga sostanzialmente limitata e ciò possa comportare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

Inefficacia ed invalidità dei Documenti Finanziari

j) qualsiasi Documento Finanziario sia dichiarato in tutto o in parte nullo, annullabile o inefficace (anche a seguito, a titolo esemplificativo, di modifiche legislative o di adozione di provvedimenti da parte della competente autorità) e non sia sostituito da un Documento Finanziario di contenuto sostanzialmente equivalente;

Cross Default

k) la decadenza della Prenditrice dal beneficio del termine o la risoluzione di altro contratto di finanziamento concesso o da concedersi ad essa, ovvero il recesso da parte di qualsiasi terzo rispetto a detti contratti di finanziamento;

l) la decadenza della Società Garante dal beneficio del temine o la risoluzione di altro contratto di finanziamento di valore superiore a Euro 250.000,00 concesso o da concedersi ad essa, ovvero il recesso da parte di qualsiasi terzo rispetto a detti contratti di finanziamento;

Autorizzazioni

m) non sia rinnovata, se scaduta, o venga revocata qualsiasi autorizzazione, concessione, omologazione o licenza della Prenditrice la cui mancanza possa comportare un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole

n) si verifichi un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole;

Liquidazione e scioglimento

o) siano convocati gli organi sociali competenti per deliberare la liquidazione o, comunque, si verifichi un caso di scioglimento della Prenditrice o della Società Garante;

Violazione delle dichiarazioni e garanzie e degli impegni

p) qualsiasi dichiarazione e garanzia resa dalla Prenditrice o della Società Garante o dagli altri soggetti interessati ai sensi dei Documenti Finanziari di cui gli stessi sono rispettivamente parte sia o risulti essere errata o fuorviante in qualsiasi aspetto sostanziale, salvo che – limitatamente a dichiarazioni non qualificate dall'Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole – la circostanza che rende la dichiarazione errata o fuorviante sia rimediata entro 20 (venti) Giorni Lavorativi a partire dalla più recente tra la comunicazione della Finanziatrice a tali soggetti inadempienti e la data in cui tali soggetti inadempienti vengano a conoscenza della loro violazione di tale dichiarazione;

q) salvo quanto previsto al successivo paragrafo r), mancato integrale e puntuale adempimento da parte della Prenditrice o della Società Garante o degli altri soggetti interessati ai sensi dei Documenti Finanziari di uno qualsiasi degli impegni ed obblighi di cui ai Documenti Finanziari di cui gli stessi sono rispettivamente parte, salvo che l'inadempimento sia rimediato entro 20 (venti) Giorni Lavorativi a partire dalla più recente tra la comunicazione della Finanziatrice a tali soggetti inadempienti di tale circostanza e la data in cui tali soggetti inadempienti vengano a conoscenza dell'inadempimento medesimo;

r) mancato puntuale adempimento da parte della Società Garante dell'obbligo di cui all'Articolo 8.26 (*Iscrizione del Pegno Quote Prenditrice*);

s) mancato integrale e puntuale adempimento da parte della Società Garante dell'obbligo di cui all'Articolo 8.25 (*Modifica dello statuto sociale della Prenditrice*);

Utilizzo del Finanziamento

t) qualsiasi Linea sia utilizzata, in tutto o in parte, dalla Prenditrice per uno scopo diverso da quelli indicati all'Articolo 2.2 (*Scopo*).

Iscrizioni pregiudizievoli sulle quote della Prenditrice

u) Le quote del capitale sociale della Prenditrice diventino oggetto di un sequestro, pignoramento o di una altra iscrizione pregiudizievole che limiti la capacità della Finanziatrice di disporre delle stesse o che pregiudichi l'escussione del Pegno Quote Prenditrice.

11.2 Si conviene espressamente che il verificarsi anche di un solo Evento Rilevante, attribuirà alla Finanziatrice, decorsi infruttuosamente i relativi periodi di grazia e/o termini previsti dalla legge, la facoltà, da esercitarsi mediante comunicazione scritta alla Prenditrice ed ai soggetti che abbiano costituito o prestato garanzie ai sensi dei Documenti Finanziari, di:

(i) dichiarare la Prenditrice decaduta dal beneficio del termine; ovvero

(ii) recedere dal Contratto; ovvero

(iii) dichiarare il Contratto risolto ai sensi dell'Articolo 1456 del Codice Civile.

La decadenza dal beneficio del termine, il recesso e la risoluzione ai sensi dell'Articolo 1456 del Codice Civile avranno effetto dal momento in cui la Prenditrice avrà ricevuto la

comunicazione scritta, a mezzo lettera raccomandata A.R., da parte della Finanziatrice con la quale quest'ultima dichiari di volersi avvalere della presente clausola, senza che in alcun caso occorra pronuncia giudiziale. L'esercizio, anche contestuale, di tali facoltà sarà rimesso alla discrezione della Finanziatrice, fermo restando che anche in difetto di uno specifico Evento Rilevante, il Contratto potrà essere risolto a norma di legge.

11.3 A seguito della comunicazione scritta con la quale la Finanziatrice abbia comunicato di avvalersi di uno dei rimedi di cui al precedente paragrafo 11.2 del presente Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice)*:

(i) il Finanziamento si intenderà immediatamente scaduto per l'intera quota ancora in essere;

(ii) la Prenditrice dovrà rimborsare alla Finanziatrice entro e non oltre 5 (cinque) Giorni Lavorativi:

(A) il residuo importo del Finanziamento con gli interessi maturati (ivi compresi gli eventuali interessi di mora);

(B) ogni altra somma dovuta ai sensi del presente Contratto e degli altri Documenti Finanziari, ivi inclusi i costi dell'operazione sino ad allora maturati (e non pagati), anche *pro rata temporis*;

(C) gli ulteriori interessi di mora nella misura stabilita dal presente Contratto dalla data dell'esercizio da parte della Finanziatrice di alcuno dei rimedi di cui all'Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*) e fino al giorno dell'effettivo pagamento.

11.4 In nessun caso la decadenza dal beneficio del termine, il recesso o la risoluzione del presente Contratto faranno venire meno i rimedi previsti dal Contratto o comunque dalla legge in favore della Finanziatrice per la tutela delle ragioni di credito della medesima.

12. SPESE, ONERI EVENTUALI, IMPORTO COMPENSATIVO

12.1 Spese, Imposte e Tasse

a) Nessuna spesa direttamente o indirettamente relativa al Finanziamento dovrà gravare sulla Finanziatrice, comprese quelle sopravvenute dopo il rimborso integrale di ogni somma dovuta ai sensi del Contratto e pertanto la Prenditrice si obbliga a rimborsare alla Finanziatrice, entro 5 (cinque) giorni dalla semplice richiesta della stessa, tutte le spese ed i costi, ivi comprese le spese legali, professionali, notarili e di altra natura, ragionevolmente sostenuti dalla Finanziatrice, in relazione:

(i) a qualsiasi modifica, rinuncia, consenso o sospensione dei diritti, che sia richiesta dalla Prenditrice in relazione ai Documenti Finanziari o ad altri documenti connessi e/o collegati ai Documenti Finanziari;

(ii) alla registrazione e a qualsiasi adempimento di natura pubblicitaria o volto a perfezionare una garanzia che risulti necessario in relazione ai Documenti Finanziari;

(iii) alla verifica della soddisfazione delle relative condizioni sospensive previste dal presente Contratto e all'esecuzione di quanto previsto dal presente Contratto;

(iv) al recupero, anche in via giudiziale, delle somme dovute alla Finanziatrice ai sensi di ciascuno dei Documenti Finanziari, fermo restando che le spese legali non saranno sostenute dalla Prenditrice in caso di soccombenza in giudizio, accertata con sentenza passata in giudicato, dalla Finanziatrice; e

(v) all'eventuale IVA versata in relazione a quanto precede.

b) La Prenditrice assume a proprio carico ogni eventuale imposta di bollo, di registro o altra imposta indiretta o tassa (escluse le imposte sul reddito e l'IRAP della Finanziatrice), dovuta in relazione alla conclusione, esecuzione e opponibilità nei confronti dei terzi di ciascun Documento Finanziario, tenendo indenne la Finanziatrice da ogni onere, costo o spesa derivante da omissioni o ritardi nel pagamento delle suddette imposte, anche se sopravvenuti dopo il rimborso integrale di ogni somma dovuta ai sensi del Contratto.

c) L'eventuale pagamento di qualsivoglia somma all'erario da parte della Finanziatrice avverrà esclusivamente a titolo di anticipazione delle somme stesse per conto della Prenditrice e, pertanto, non potrà essere considerato o interpretato come tacita abrogazione della presente clausola.

d) In deroga a quanto sopra, la Prenditrice non sarà obbligata ad indennizzare la Finanziatrice di ogni spesa e/o costo dovuto a seguito di dolo o colpa grave della Finanziatrice.

12.2 **Tasse e Oneri Fiscali – Mutamenti di Circostanze**

a) Imposte e ritenute - *gross up*: tutti i pagamenti dovuti dalla Prenditrice ai sensi dei Documenti Finanziari dovranno essere effettuati senza ritenute o deduzioni in relazione a qualunque Tassa a meno che la Prenditrice che effettua il pagamento non vi sia tenuta per legge, nel qual caso la stessa dovrà:

(i) assicurarsi che la deduzione o la ritenuta non ecceda l'importo minimo legalmente richiesto. A tale riguardo, la Finanziatrice dovrà fare quanto in proprio potere al fine di fornire alla Prenditrice la collaborazione necessaria per ridurre al minimo, ai sensi di legge ovvero dei trattati contro le doppie imposizioni, la misura della suddetta ritenuta o deduzione;

(ii) corrispondere immediatamente alla Finanziatrice un importo aggiuntivo (l'"**Importo Aggiuntivo**") affinché l'importo effettivamente ricevuto dalla Finanziatrice sia pari all'importo che sarebbe stato dalle medesime ricevuto se la deduzione o la ritenuta non fossero state effettuate. Resta qui convenuto che nessun Importo Aggiuntivo dovrà essere corrisposto dalla Prenditrice alla Finanziatrice, qualora al momento in cui la deduzione o ritenuta (in relazione alla quale è calcolato l'Importo Aggiuntivo) sia dovuta dalla Prenditrice, la Finanziatrice non sia, o abbia cessato di essere, una Finanziatrice Qualificata ai sensi del Contratto;

(iii) pagare alle relative autorità fiscali entro il termine stabilito dalla legge per il pagamento, l'intero importo della deduzione o ritenuta, compreso l'importo della deduzione o ritenuta su qualsiasi Importo Aggiuntivo corrisposto alla Finanziatrice;

(iv) fornire alla Finanziatrice, entro 30 giorni dal termine stabilito dalla legge per il pagamento alle autorità fiscali:

- una ricevuta validamente rilasciata dall'autorità fiscale competente da cui risultino tutti gli importi dedotti o trattenuti; o
- qualora tale ricevuta non dovesse essere rilasciata, un documento scritto comprovante che l'importo della deduzione o ritenuta è stato debitamente pagato alle autorità fiscali.

Nel caso in cui la Prenditrice abbia effettuato un pagamento di un qualsiasi Importo Aggiuntivo di cui al presente paragrafo a) e:

- tale Importo Aggiuntivo ha dato luogo a un Credito d'Imposta, e
- la Finanziatrice ha utilizzato tale Credito d'Imposta,

la Finanziatrice sarà tenuta a corrispondere alla Prenditrice un importo pari all'ammontare dell'effettivo beneficio che dovesse essere derivato alla Finanziatrice dall'utilizzo del Credito d'Imposta, di modo che la Finanziatrice si trovi, dopo aver corrisposto tale importo alla Prenditrice, nella medesima situazione in cui la Finanziatrice si sarebbe trovata se il pagamento dell'Importo Aggiuntivo non fosse stato effettuato dalla Prenditrice.

b) Costi aggiuntivi: qualora - a seguito di mutamenti di leggi italiane o dell'Unione Europea o della loro interpretazione ufficiale o applicazione successivamente alla stipulazione del Contratto, ovvero dell'emanazione di regolamenti, disposizioni o direttive da parte di autorità monetarie, fiscali, valutarie che esplichino funzioni di controllo e di vigilanza nei confronti della Finanziatrice (comprese, a titolo esemplificativo, disposizioni che incidano sulle modalità di allocazione di risorse patrimoniali all'impiego del Finanziamento) - la Finanziatrice incorra:

- in un costo direttamente correlato alla conclusione o all'esecuzione del Contratto;
- in un incremento del costo di provvista, comunque non imputabile all'eventuale declassamento (*downgrading*) del merito creditizio della Finanziatrice e aggiuntivo rispetto all'andamento del tasso Euribor;
- in oneri fiscali (escluse le imposte dirette sul reddito netto complessivo e l'IRAP che resteranno in ogni caso a esclusivo carico della Finanziatrice) ovvero correlati ad importi già ricevuti o ancora da ricevere ai sensi del Contratto,

la Prenditrice, per quanto di propria competenza, sarà tenuta a versare l'importo compensativo che risulti necessario per tenere indenni la Finanziatrice da tali costi o incrementi od oneri, sino al permanere di tale maggior costo, incremento o onere (**"Costo Aggiuntivo"**).

La Finanziatrice fornirà alla Prenditrice adeguata evidenza scritta dei suddetti costi, incrementi od oneri effettivamente incorsi e delle relative modalità di calcolo e si impegna sin da ora, in buona fede, a fare tutto quanto ragionevolmente possibile per limitare gli stessi, restando altresì inteso che nulla potrà essere richiesto dalla Finanziatrice in relazione a costi aggiuntivi che siano già riflessi nella variazione del tasso Euribor.

La Prenditrice non sarà tenuta ad effettuare il pagamento di un Costo Aggiuntivo ai sensi di quanto sopra previsto nei limiti in cui tale Costo Aggiuntivo sia:

- compensato in conformità ad un'altra disposizione di cui al presente Contratto o lo sarebbe stato se non fosse per un'eccezione alla predetta disposizione;
- una imposta sul reddito o l'IRAP della Finanziatrice;
- derivante da una violazione ad opera della Finanziatrice di qualsiasi legge o di altra disposizione normativa; ovvero
- attribuibile all'applicazione di ogni legge o regolamento che implementa i principi indicati da "Basilea II" e "Basilea III".

c) Facoltà di rimborso: qualora si verifichi una qualsiasi delle situazioni di cui al precedente paragrafo b) (*Costi aggiuntivi*), la Finanziatrice ne darà tempestiva notizia alla Prenditrice, con adeguata evidenza scritta.

A seguito di quanto precede, la Prenditrice, con comunicazione da inviarsi alla Finanziatrice entro 60 (sessanta) Giorni Lavorativi dalla data di ricezione della comunicazione inviata dalla stessa, potrà, a sua scelta, versare alla Finanziatrice stessa l'importo compensativo di cui al paragrafo b) (*Costi aggiuntivi*), ovvero comunicare alla Finanziatrice la propria intenzione di recedere dai Documenti Finanziari e quindi rimborsare l'importo utilizzato e non ancora rimborsato del Finanziamento unitamente agli interessi maturati ed a tutti gli oneri, spese e costi relativi agli stessi, tenendo indenne la Finanziatrice. Resta inteso che qualora sui pagamenti effettuati al fine di recedere siano comunque dovuti gli importi compensativi di cui al precedente paragrafo b), la Prenditrice dovrà comunque maggiorare gli importi corrisposti di tali ammontari.

Il rimborso come sopra preannunciato dovrà avvenire entro 15 (quindici) Giorni Lavorativi dalla data della comunicazione dalla Prenditrice relativa al rimborso. Unitamente a quanto dovuto in linea capitale, la Prenditrice verserà i relativi interessi ed accessori, oltre a tutti i costi, incrementi e oneri che risultino maturati o sostenuti a decorrere dalla data della suddetta comunicazione e la Finanziatrice dovrà contestualmente liberare tutte le garanzie concesse in relazione ai Documenti Finanziari in conformità alle disposizioni contenute nei medesimi.

12.3 **Imposta sostitutiva**

a) La Finanziatrice, d'intesa con la Prenditrice, esercita l'opzione per l'applicazione dell'Imposta Sostitutiva all'operazione di finanziamento contemplata nel presente Contratto ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 601/73. Pertanto, il presente Contratto è soggetto ad Imposta Sostitutiva e, conseguentemente, lo stesso e gli atti ad esso inerenti (ivi incluse le garanzie e le connesse formalità), sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalla tassa sulle concessioni governative. Con la sottoscrizione del presente Contratto la Finanziatrice avrà il diritto di trattenere, all'atto di erogazione della Linea A, un ammontare pari all'importo dovuto a titolo di Imposta Sostitutiva sull'ammontare del Finanziamento.

b) La relativa imposta, in misura pari allo 0,25% (zero virgola venticinque per cento) dell'importo del Finanziamento, sarà corrisposto dalla Prenditrice alla Finanziatrice

alla prima Data di Utilizzo mediante addebito del relativo importo sul Conto della Prenditrice.

13. INDENNIZZI E OBBLIGHI DI RISARCIMENTO

13.1 Indennizzi

La Prenditrice terrà indenne e manleverà (senza duplicazione con le altre previsioni del presente Contratto) la Finanziatrice da qualsiasi danno e/o perdita debitamente documentati, che alle stesse derivino, in seguito a:

a) il verificarsi di un Evento Rilevante; o

b) il mancato pagamento da parte della Prenditrice di qualsiasi somma dovuta ai sensi dei Documenti Finanziari; o

c) azioni giudiziarie, procedimenti, costi, richieste e/o domande giudiziali relativamente a qualsiasi atto o circostanza ovvero a qualsiasi azione compiuta od omessa da parte della Prenditrice in ciascun caso in connessione con uno dei Documenti Finanziari,

tranne, in ogni caso, per quanto subito o sostenuto conseguentemente ad una colpa grave o dolo della Finanziatrice nonché dei rispettivi rappresentanti o dipendenti.

14. ALTRE DISPOSIZIONI

14.1 Limite legale al costo del Finanziamento

Qualora il corrispettivo complessivamente dovuto dalla Prenditrice ai sensi dei Documenti Finanziari, violasse le disposizioni di cui alla legge 7 marzo 1996, n. 108 (Disposizioni in materia di usura) e successive modifiche ed integrazioni, detto corrispettivo sarà automaticamente ridotto, nella misura e per il tempo strettamente necessario, al limite massimo consentito.

14.2 Modifiche

Ciascun Documento Finanziario potrà essere modificato soltanto previo atto sottoscritto da persone che abbiano i necessari poteri di rappresentanza delle Parti dello stesso. Pertanto, qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di inadempimenti o ritardati adempimenti delle obbligazioni derivanti dai medesimi non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita abrogazione dei patti corrispondenti.

14.3 Prova del credito

Gli estratti conto, le registrazioni ed in genere le risultanze contabili della Finanziatrice faranno sempre piena prova del credito vantato in qualsiasi sede e ad ogni effetto nei confronti della Prenditrice e della Società Garante, salvo il caso di errore materiale.

14.4 Confidenzialità

a) La Finanziatrice si impegna nei confronti della Prenditrice e della Società Garante a mantenere riservati i termini di qualsiasi Documento Finanziario o altri documenti relativi al presente Contratto e tutte le informazioni fornite dalla Prenditrice e della Società Garante o per suo conto o ricevute in base a o ottenute nel corso di discussioni relative al Finanziamento, ed i documenti predisposti dalla Finanziatrice in relazione alla valutazione del Finanziamento, fatta eccezione per qualsiasi documento o informazione che sia risultato generalmente disponibile alle banche sul mercato

interbancario o comunque di pubblico dominio, restando peraltro fermo che la Finanziatrice avrà il diritto di rivelare i precitati documenti e informazioni:

(i) ai propri revisori, contabili, consulenti legali e consulenti fiscali ed a qualsiasi altro professionista incaricato di agire con riferimento alla gestione dei Documenti Finanziari (fermo restando che la Banca Finanziatrice non assume alcuna responsabilità riguardo al comportamento di tali soggetti);

(ii) a qualsiasi cessionario o potenziale cessionario, a condizione che prima di tali rivelazioni tale cessionario, o potenziale cessionario contragga espressamente, direttamente nei confronti della Prenditrice e della Società Garante, un obbligo di riservatezza di tenore sostanzialmente analogo all'obbligo previsto dalla presente clausola;

(iii) a qualsiasi autorità bancaria, di controllo o di vigilanza (sia governativa che altro) quando tale divulgazione sia da esse richiesta;

(iv) alla Banca Centrale Europea e/o alla Banca d'Italia nell'ambito delle di operazioni di cui all'Articolo 10.3 (*Attivi Bancari Collateralizzati. Fondi TLTRO*);

(v) ove richiesto da qualsiasi legge o regolamento avente forza di legge.

b) Gli impegni di riservatezza di cui al presente paragrafo rimangono in vigore fino alla data in cui la Prenditrice e la Società Garante avranno compiutamente adempiuto tutte le obbligazioni derivanti dai Documenti Finanziari.

14.5 **Trattamento dei dati**

In relazione al Contratto e ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 la Prenditrice e la Società Garante prendono atto e acconsentono, che i dati personali forniti dalla stessa o direttamente acquisiti dalla Finanziatrice nell'ambito della propria attività bancaria, formino oggetto di trattamento nel rispetto della legge, al fine di quanto previsto nel precedente capoverso, ovvero per ottemperare ad obblighi di legge o adempiere a quanto disposto dagli organi di vigilanza del sistema bancario e finanziario, ovvero per essere forniti, in caso di inadempienza della Prenditrice o della Società Garante, a società di recupero crediti.

14.6 **Nullità, annullamento o inefficacia parziale**

Resta inteso che l'eventuale nullità, intervenuto annullamento o dichiarazione di inefficacia di una clausola del Contratto non comporterà la nullità o l'inefficacia dell'intero Contratto, rimanendo la residua parte pienamente valida ed efficace.

15. **COMUNICAZIONI**

a) Qualsiasi comunicazione relativa o da effettuarsi ai sensi del presente Contratto dovrà essere effettuata:

(i) in forma scritta, in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante o altra persona munita degli occorrenti poteri dalla Parte che effettua la comunicazione;

(ii) salvo per le comunicazioni previste all'Articolo 11 (*Eventi Rilevanti e rimedi a favore della Finanziatrice*), paragrafo 11.2, (che dovranno essere effettuate tramite raccomandata con avviso di ricevimento o PEC), ovvero salvo per le

comunicazioni per cui sia richiesta dalla legge una forma specifica, qualunque comunicazione ai sensi del Contratto potrà essere effettuata a mano, a mezzo posta, o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

1) per la Prenditrice:

T-PRO Software S.r.l.

Via Borgazzi Gerolamo, n. 2

20122 Milano

c.a. Dott. Walter Villa

E-mail: wvilla@c-i-a.it

PEC: t-prosoftwaresrl1@legalmail.it

2) per la Società Garante:

Compagnie Foncière du Vin S.p.A.

Via Ettore De Sonnaz, n. 19

10121 Torino

c.a. Presidente del Consiglio di Amministrazione *pro tempore*

E-mail | PEC: cfvspa@legalmail.it

3) per la Finanziatrice:

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Mercato Corporate e Public Finance Milano

Via Montebello, n. 18

20121 Milano

c.a. Antonella Cerra

E-mail: antonella.cerra@intesasanpaolo.com

PEC: corporatepublicfinancemilano@pec.intesasanpaolo.com

con copia a Daria Giannelli

E-mail: daria.giannelli@intesasanpaolo.com

ovvero a quelli successivamente indicati per iscritto da ciascuna delle Parti alle altre, tali indirizzi da considerarsi ad ogni effetto il domicilio eletto dalle Parti, anche ai fini di eventuali notifiche giudiziali;

(iii) si considererà giunta a destinazione (i) se consegnata a mano, al momento della consegna debitamente controfirmata per ricevuta; (ii) se consegnata a mezzo posta, a mezzo e-mail, al momento in cui la Parte che l'ha effettuata avrà ricevuto evidenza dell'avvenuta corretta ricezione in forma leggibile da parte del destinatario.

b) Le comunicazioni pervenute in un giorno che non sia un Giorno Lavorativo ovvero oltre le ore 17:00 (diciassette) saranno considerate pervenute il Giorno Lavorativo successivo in tale luogo.

16. **TRASPARENZA**

Ai fini di quanto previsto nella deliberazione del CICR del 4 marzo 2003, recante "Disciplina *della trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*" e nelle "*Disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*" emanate da Banca d'Italia e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale n. 210 del 10 settembre 2009 (suppl. ord. n. 170) e n. 217 del 18 settembre 2009 così come modificate dal provvedimento del 15 febbraio 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 1° marzo 2010 (suppl. ord. n. 40), le Parti si danno reciprocamente atto e confermano:

a) quanto alla Prenditrice e alla Società Garante di aver conferito un mandato ed essere state assistite dai propri consulenti legali in relazione alla redazione, negoziazione e sottoscrizione del presente Contratto; e

b) che il presente Contratto, e tutti i relativi termini e condizioni, ivi incluso le Premesse e gli Allegati, hanno costituito oggetto di trattativa individuale.

17. **LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

17.1 Il Contratto è regolato dalla legge italiana.

17.2 Per qualunque controversia relativa all'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del Contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale di Milano, fatta eccezione per le competenze inderogabilmente stabilite dal codice di rito per i provvedimenti cautelari, di urgenza ed esecutivi.

*** *** ***

FIRMATARI

T-Pro Software S.r.l.

Compagnie Foncière du Vin S.p.A.

Intesa San Paolo S.p.A.

Allegato A

(*Condizioni Sospensive*)

A.1 Condizioni Sospensive della Linea A

1.1 Consegna alla Finanziatrice di copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente della Prenditrice e della Società Garante.

1.2 Consegna alla Finanziatrice del certificato di iscrizione al Registro Imprese relativo alla Prenditrice ed alla Società Garante con menzione che tali soggetti non sono sottoposti ad alcuna Procedura Concorsuale, rilasciato non oltre 10 (dieci) giorni prima della prima Data di Utilizzo.

1.3 Consegna alla Finanziatrice di copia dei verbali, debitamente trascritti nei libri sociali, delle delibere dei competenti organi sociali della Società Garante nei quali:

(i) si approvano i termini e le condizioni dei Documenti Finanziari di cui tale soggetto è o debba essere parte e se ne approva ed autorizza la sottoscrizione da parte dello stesso; e

(ii) si conferiscono i poteri per sottoscrivere la suddetta documentazione in nome e per conto di tale soggetto ad una o più persone ivi menzionate.

1.4 Consegna alla Finanziatrice di copia del verbale, debitamente trascritto nel libro sociale, della delibera dell'Assemblea dei soci della Prenditrice nel quale:

(i) si autorizza l'Amministratore Unico della Prenditrice a sottoscrivere i Documenti Finanziari di cui tale società è parte; e

(ii) si autorizza la costituzione del Pegno Quote Prenditrice.

1.5 Consegna alla Finanziatrice di copia (dichiarata conforme all'originale dal legale rappresentante della Prenditrice) del Contratto di Acquisizione.

1.6 Consegna alla Finanziatrice di copia (dichiarata conforme all'originale dal legale rappresentante della Prenditrice) dei Contratti di Licenza d'Uso del Software.

1.7 Sottoscrizione del Pegno Quote Prenditrice.

1.8 Consegna alla Finanziatrice della documentazione comprovante l'avvenuto deposito del Pegno Quote Prenditrice presso il competente Registro delle Imprese.

1.9 Consegna alla Finanziatrice della dichiarazione di accettazione della Cessione dei Crediti dei Contratti di Licenza d'Usto dei Software debitamente sottoscritta da parte di E-Class S.p.A. e PMF News Editori S.p.A., conformemente al testo **Allegato C – Parte II**.

1.10 Sottoscrizione dell'Accordo di Subordinazione.

1.11 Consegna alla Finanziatrice della documentazione della Prenditrice e della Società Garante relativa all'espletamento delle procedure antiriciclaggio ai sensi della normativa applicabile.

A.2 Condizioni Sospensive della Linea B

2.1 Erogazione della Linea A.

2.2 Consegna alla Finanziatrice della Perizia, entro e non oltre il 31 gennaio 2016, in forma e sostanza ragionevolmente soddisfacente per la Finanziatrice, dalla quale risulti un Valore di Perizia non inferiore a Euro 20.000.000,00.

2.3 Consegna alla Finanziatrice della Business Review, entro e non oltre il 31 gennaio 2016, in forma e sostanza ragionevolmente soddisfacente per la Finanziatrice.

2.4 Consegna alla Finanziatrice della documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione del Pegno presso il competente Registro delle Imprese e l'assenza di iscrizione pregiudizievoli per il medesimo.

Allegato B

Parte I

(*Scope of Work* della Business Review)

✓ **Analisi di mercato e del business**
- Mercato di riferimento
- Barriere all'entrata
- Principali *competitors*
- Prodotti sostitutivi
- Posizionamento dei *software* nel mercato
- Principali utilizzatori *software* (clienti)
- Fungibilità del *software* in relazione a: *i)* utilizzatori finali *ii)* fornitori di contenuti (*i.e.* funzionamento dei *software* e generazione dei ricavi indipendentemente dai servizi offerti da Class Editori S.p.A) *iii)* fornitori di update tecnologici (i.e. PMF e E-Class)

✓ **Performance storiche**
- Analisi ricavi
- Analisi costi fissi e variabili
- Capex (investimenti incrementali e di mantenimento)
- *Cash flow*

✓ **Performance prospettiche**
- *Review* del piano predisposto dal cliente
- *Sensitivity* sul piano (nuovi contratti di licenza d'uso)
- Investimenti attesi per il mantenimento del valore del *software* ed il relativo funzionamento

*** *** ***

Parte II

(*Scope of Work* della Perizia)

✓ **Valutazione del valore di mercato dei Beni Target**
- Congruità del prezzo di cessione del *software*
- Congruità dei canoni di licenza d'uso corrisposti per l'utilizzo del *software* sul territorio italiano
- Analisi dei contratti di utilizzo

Allegato C

(Modello di Richiesta di Utilizzo)

Spett.le

Intesa Sanpaolo S.p.A.

in qualità di Finanziatrice

[*luogo e data*]

Egregi Signori,

Facciamo riferimento al contratto di finanziamento del [•], stipulato tra T-Pro Software S.r.l., in qualità di Prenditrice, Compagnie Foncière du Vin S.p.A., in qualità di Società Garante, e Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di Finanziatrice, (il "**Contratto di Finanziamento**").

I termini definiti nel Contratto di Finanziamento hanno nella presente lettera lo stesso significato ivi attribuito, ove non altrimenti disposto.

Con la presente, Vi chiediamo irrevocabilmente di utilizzare la Linea [*A/ B*], indicando, ai sensi dell'Articolo 3.2 (*Richiesta di Utilizzo*) del Contratto di Finanziamento, quanto segue:

a) ammontare dell'Utilizzo: Euro 7.500.000,00;

b) Data di Utilizzo: [•].

Confermiamo altresì che non è in corso ad oggi alcun Evento Rilevante.

Vi confermiamo infine che le dichiarazioni e garanzie da noi rese ai sensi del Contratto di Finanziamento sono vere e corrette alla data odierna e lo saranno alla Data di Utilizzo.

Vi confermiamo disposizioni irrevocabili, ai sensi dell'articolo 1723 cod.civ.:

i) ad accreditare l'importo di cui sopra sul Conto Prenditrice in conformità a quanto previsto all'Articolo 3.3 (*Modalità di erogazione delle Linee*) del Contratto di Finanziamento;

ii) ad eseguire, in data e con valuta pari alla Data di Utilizzo, un bonifico di importo pari a quello dell'Utilizzo in favore di Class Editori S.p.A., IBAN [•], causale: "*rimborso anticipato debito accollato ai sensi del contratto di compravendita software in data [•]*", con addebito del relativo ammontare sul Conto Prenditrice.

Distinti saluti.

(La Prenditrice)

Allegato D

(Indennizzo per Estinzione Anticipata)

In ogni caso di rimborso anticipato del Finanziamento ai sensi dell'Articolo 5.2 (*Rimborso anticipato facoltativo*) e nel caso di rimborso anticipato del Finanziamento ai sensi dell'Articolo 5.3 (*Rimborso anticipato obbligatorio*), lettera b) (*Rimborso anticipato obbligatorio per Cambio di Controllo*), la Prenditrice dovrà corrispondere alla Finanziatrice un indennizzo pari alla differenza, se positiva, tra:

(a) il Teorico Tasso Swap di Copertura del Finanziamento (rilevato secondo quanto più oltre stabilito) alla Data di Stipula, e

(b) il Teorico Tasso Swap di Copertura del Finanziamento alla Data di Rimborso Anticipato moltiplicato per il debito residuo dalla Data di Rimborso Anticipato fino alla Data di Scadenza (e quindi con il medesimo profilo di rimborso previsto dal Finanziamento stesso).

Tale differenza è da riferire ad un importo nozionale uguale all'importo rimborsato anticipatamente e ad un piano di rimborso riproporzionato (in caso di recesso anticipato parziale) o corrispondente (in caso di recesso anticipato totale) a quello del Finanziamento.

Pertanto il calcolo del differenziale che scaturirà dal calcolo come sopra è espresso dalla seguente formula.

$$IE = DS * \sum_{t=0}^{n} DR_t * \left(\frac{D_i}{365} \right)$$

dove:
IE = indennizzo per estinzione anticipata;
DS = differenza tra il Teorico Tasso Swap di Copertura del Finanziamento alla Data di Stipula e il Teorico Tasso Swap di Copertura alla Data di Rimborso Anticipato;
DRt = debito residuo al tempo t;
Di = numero di giorni relativo al debito residuo alla data t;
t0 = data valuta dell'estinzione anticipata;
n = Scadenza Finale.

Ai fini di cui sopra, il "**Teorico Tasso Swap di Copertura del Finanziamento**" è pari all'Interest Rate Swap di durata finanziaria equivalente, calcolato secondo la prassi dei mercati finanziari (a seconda del caso) alla Data di Stipula o alla Data di Rimborso Anticipato.

Allegato E

(Modello di Notifica – Accettazione Cessione)

Parte 1 – Modello di Notifica

MODELLO DI NOTIFICA

A:

[Debitore Ceduto]

[•], [•] 2015

Oggetto: Notifica della cessione in garanzia di crediti

Egregi Signori,

facciamo riferimento:

(i) al contratto di licenza d'uso di *software* sottoscritto in data [•] tra T-Pro Software S.r.l. ("**T-Pro Software**"), in qualità di concedente, e [•], in qualità di utilizzatore, (il "**Contratto di Licenza d'Uso**"); e

(ii) alla cessione in garanzia dei crediti derivanti dal Contratto di Licenza d'Uso (la "**Cessione in Garanzia**"), sottoscritta tra T-Pro Software, in qualità di cedente, e Intesa Sanpaolo S.p.A., una banca di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, partita IVA n. 10810700152, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 00799960158, in qualità di creditore garantito ("**ISP**"), a garanzia delle obbligazioni di T-Pro Software ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto in data [•] tra T-Pro Software, in qualità di prenditrice, e ISP, in qualità di finanziatrice (il "**Contratto di Finanziamento**").

Con la presente Vi comunichiamo che ai sensi della Cessione dei Crediti tutti i crediti di T-Pro Software nei Vostri confronti ai sensi del Contratto di Licenza d'Uso sono stati ceduti a ISP a garanzia delle obbligazioni di T-Pro Software ai sensi Contratto di Finanziamento.

Vi comunichiamo inoltre che ogni e qualsiasi pagamento di qualsiasi natura da parte Vostra ai sensi del Contratto di Licenza d'Uso, salvo diverse istruzioni impartite per iscritto da ISP, dovrà essere effettuato sul conto IBAN [•] aperto presso ISP e intestato a T-Pro Software ovvero su altro conto che vi venisse in seguito comunicato per iscritto da ISP.

Cordiali saluti,

_____

T-Pro Software S.r.l.

Parte II – Modello di Accettazione

MODELLO DI ACCETTAZIONE

A:

[Prenditrice]

[Finanziatrice]

[•], [•] 2015

Oggetto: accettazione della cessione in garanzia di crediti

Egregi Signori,

facciamo riferimento:

(i) al contratto di licenza d'uso di *software* sottoscritto in data [•] tra T-Pro Software S.r.l. ("**T-Pro Software**"), in qualità di concedente, e [•], in qualità di utilizzatore, (il "**Contratto di Licenza d'Uso**"); e

(ii) alla cessione in garanzia dei crediti derivanti dal Contratto di Licenza d'Uso (la "**Cessione in Garanzia**"), sottoscritta tra T-Pro Software, in qualità di cedente, e Intesa Sanpaolo S.p.A., una banca di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, partita IVA n. 10810700152, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 00799960158, in qualità di creditore garantito ("**ISP**"), a garanzia delle obbligazioni di T-Pro Software ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto in data [•] tra T-Pro Software, in qualità di prenditrice, e ISP, in qualità di finanziatrice (il "**Contratto di Finanziamento**").

Con la presente accettiamo integralmente e incondizionatamente la Cessione in Garanzia e per l'effetto, prendiamo espressamente atto del fatto che, ogni e qualsiasi pagamento di qualsiasi natura da parte nostra a T-Pro Software ai sensi del Contratto di Licenza d'Uso, salvo diverse istruzioni impartite per iscritto da ISP, dovrà essere effettuato sul conto IBAN [•] aperto presso ISP e intestato a T-Pro Software ovvero su altro conto che venisse in seguito comunicato per iscritto da ISP.

[***denominazione sociale del debitore ceduto rilevante***]

[data certa]

N.29735 di Repertorio N.19063 di Raccolta

---------- **AUTENTICA DI FIRME** ----------

Certifico io sottoscritto Ciro de Vivo Notaio residente in Milano, iscritto presso il collegio notarile di Milano, che i signori ----------

- **LAZZARONI Pierangelo**, nato a Rho (MI) il giorno 4 settembre 1966, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato della società **"COMPAGNIE FONCIERE DU VIN S.P.A."**, con sede legale in Torino in via Ettore de Sonnaz n. 19, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di TORINO - codice fiscale n. 11362750017 e al R.E.A. n. To-1207414, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 dicembre 2015, ----------

- **VILLA Walter**, nato a Monza il giorno 1 febbraio 1976, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società **"T-PRO SOFTWARE S.R.L."**, con sede legale in MILANO in VIA BORGAZZI GEROLAMO n. 2, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO - codice fiscale n. 09257740960 e al R.E.A. n. MI 2078989, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'assemblea in data 15 dicembre 2015, ----------

MASTROIANNI Mattia, nato a Caserta (CE) il giorno 27 marzo 1973 e ----------

GIANNELLI Daria, nata a Milano il giorno 6 marzo 1981, domiciliati per l'incarico presso la sede sociale, i quali intervengono al presente atto nella loro qualità di procuratori speciali della **"Intesa Sanpaolo S.p.A."**, con sede legale in Torino in Piazza San Carlo n. 156, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di TORINO - codice fiscale n. 00799960158, munita degli occorrenti in forza di procura in data 12 luglio 2007 a rogito Notaio Ettore Morone, di Torino (Rep. n. 110127/17365), registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 3 in data 17 luglio 2007 al n. 9475 Serie 1T, che, in copia autentica rilasciata dallo stesso Notaio in data 3 agosto 2007, trovasi allegata con la lettera "A" all'atto ricevuto da me Notaio in data 15 gennaio 2008 (Rep. n. 7694/4659), registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 - in data 17 gennaio 2008 al n. 1590 Serie 1T, ----------

della cui identità personale qualifica e poteri, io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza in calce e a margine il presente atto e i relativi allegati, alle ore dodici e cinque circa. ----------

I comparenti mi dispensano dalla lettura della scrittura che precede per averne già preso visione in precedenza e mi richiedono inoltre il deposito del presente atto a raccolta nei miei atti per poter

rilasciare copie estratti e certificati. ----------
Milano, Largo Donegani, 2, ventuno dicembre duemilaquindici ----------

Copia in conformità dell'originale
Milano, 21 dicembre 2015

AGENZIA
DELLE ENTRATE
DI MILANO 1
21/12/2015
N.ro. 35836
Serie 1T
Esatti € Esente

N. 17402 di rep.

Verbale di asseverazione di perizia

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2024 (duemilaventiquattro)

il giorno 13 (tredici)

del mese di marzo

in Milano, nella casa in via Agnello n. 18.

Avanti a me **Carlo Marchetti**, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, è comparso il signor:

- **Nicodemi Luca**, nato a Milano il 20 settembre 1973, domiciliato in Milano via Ambrogio Spinola 8/b, C.F. NCD LCU 73P20 F205K, Dottore Commercialista e Revisore Contabile.

Detto comparente, della cui identità personale sono certo, mi presenta la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente il quale presta giuramento di rito ripetendo la formula: "giuro di avere bene fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del

presente, che rilascio in originale e che viene allegato alla perizia asseverata, ho dato lettura al comparente che lo approva e con me lo sottoscrive.

Il

presente consta di un foglio scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno per pagine una e della seconda sin qui.

Mea Nicodemi