

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Tra le sottoscritte parti:

Locatore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] iscritta alla CCIAA di

Isernia al n. IS - 15439 REA, [REDACTED], posta

elettronica certificata: [REDACTED] in

persona del Curatore Dott.ssa Anna Ciampittiello;

Locatario: [REDACTED]

[REDACTED], P.IVA

[REDACTED] posta elettronica certificata:

[REDACTED] in persona del legale

rappresentante p.t. [REDACTED]

[REDACTED]



PREMESSO

- a) Che con contratto di locazione ad uso commerciale in data 01/03/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia il 29/05/2017 al n. 818 serie 3T, la [REDACTED] prendeva in locazione parte della unità immobiliare, di proprietà della [REDACTED] sita in Venafro (IS) SS 85 Km. 19,300, composta da parte di palazzina uffici, parte di opificio industriale, magazzini perimetrali ed utilizzo di servizi comuni;

[REDACTED]

AL



b) Che in data 30/01/2023 il Tribunale di Isernia ha dichiarato l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] nel procedimento n° 6/22 R.G.P.U., nominando quale Curatore la Dott.ssa Anna Ciampittiello;

c) Che con autorizzazione in data 14/02/2023 il Giudice Delegato alla procedura autorizzava il Curatore a subentrare nel contratto di cui al punto a) del presente, emettendo apposito provvedimento che ne stabiliva le condizioni;

Nel rispetto di quanto stabilito dal Giudice Delegato ed a modifica ed integrazione di quanto previsto con contratto di locazione ad uso commerciale in data 01/03/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia il 29/05/2017 al n. 818 serie 3T, si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Il locatore concede in locazione al locatario parte dell'unità immobiliare sita in Venafro (IS) S.S. 85 Km. 19.300 di cui al Foglio 30, composta da palazzina uffici, opificio industriale e magazzini perimetrali, nonché alcune attrezzature e macchinari strumentali così come evidenziato nell'allegata piantina e nell'allegato elenco;
- 2) Il contratto è stipulato per la durata di mesi trentasei a far tempo dalla data di stipula del presente, salvo proroga di pari periodo in caso di mancato recesso da parte del locatore, o, comunque, di comune intesa;
- 3) Il locatario si impegna a liberare, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte del locatore, gli uffici amministrativi oggi posizionati in una delle tre porzioni di fabbricato fronte strada (si veda piantina allegata) ed a

[REDACTED] 



spostarli nell'opificio industriale realizzando una apposita zona, il tutto a proprie spese;

- 4) Il locatore mette a disposizione precaria del locatario oltre l'attuale zona uffici, anche l'area magazzino, l'area dell'opificio e le aree di servizio esterne non coperte pertinenziali per l'accesso e la movimentazione esterna dei manufatti in uscita e delle materie prime in entrata, come da planimetrie allegate;
- 5) Il locatario si impegna ad anticipare le spese strutturali di natura permanente e, pertanto, non di competenza, relative alla realizzazione del collegamento alla nuova cabina elettrica, essendo la vecchia stata dismessa a seguito di cessione dell'impianto fotovoltaico (quantificabili in €. 30.000,00 circa oltre IVA);
- 6) In caso di cessione dell'intero compendio immobiliare ed in particolare dell'opificio industriale, il locatario si impegna a liberare lo stesso entro sei mesi dalla formale richiesta;
- 7) Rimangono a carico del locatario, relativamente ai beni oggetto del presente, gli oneri di custodia, di pulizia, del funzionamento del sistema di allarme, delle utenze e di assicurazione;
- 8) Viene riconosciuto a favore del locatario [REDACTED] il diritto di prelazione per la vendita da esercitare, a pena di decadenza, entro 45 giorni dalla comunicazione della ricezione di una proposta di acquisto reputata congrua dagli organi competenti della procedura di liquidazione;



[Handwritten signature]



- 9) Il canone annuo di locazione è stabilito in €. 18.000,00, oltre imposte se dovute e pattuite, che il locatore si impegna a corrispondere in dodici rate mensili uguali anticipate, entro il primo giorno di ogni mese, la prima scadente alla data di sottoscrizione del presente, tramite assegno circolare da consegnarsi al locatore o altro mezzo di pagamento da stabilirsi tra le parti;
- 10) Il locatario, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante pec al locatore con preavviso di sei mesi;
- 11) Il locatario non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;
- 12) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del locatario, qualunque ne sia il titolo ed il mancato puntuale pagamento anche di un solo canone, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto;
- 13) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati;



- 14) Il locatario dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare previo avviso, al locatore ove lo stesso ne abbia, motivandola, ragione;
- 15) Il locatario dichiara di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto e, così, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo ed esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità in merito;
- 16) Il locatario si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno;
- 17) Il locatario si impegna altresì a stipulare, con primaria compagnia assicurativa, polizza contro i danni eventuali all'immobile locato ed a terzi e notificarne copia al locatore;
- 18) Il locatario non potrà apportare alcuna modifica, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- 19) Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico del conduttore;
- 20) Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto;
- 21) Il locatario autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31/12/96, n. 675);





22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 09/12/98, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Venafro Li 01.03.2023

LE PARTI

in Liquidazione Giudiziale

Il legale rappresentante pt.

Il curatore

Ciampittiello Anna

A norma degli articoli 1341 e 1342 del C.C., le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

in Liquidazione Giudiziale

Il legale rappresentante pt.

Il curatore

Ciampittiello Anna

Allegati:

- elenco attrezzature e macchinari;
- planimetria.

AgENZIA delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE ISERNIA
UFFICIO TERRITORIALE
REGISTRAZIONE 25/03/2023
AJ N° 424 S. 3T € 4.560,00





1

1

ELENCO MACCHINARI IN LOCAZIONE ALLA		
Reparto taglierina		
Taglierina bilama "Casati"		2003
Incollatrice automatica "Kuper"	4032/0159	2003
Taglierina bilama intestatrice		2003
Reparto baccelle		
Sezionatrice radiale rep. baccelle		
Assemblatrice baccelle "Bottene"	442	2008
Reparto placcaggio pannelli		
Spalmatrice colla su pressa sergiani "Omma"	7545	2003
Piattaforma elevatrice "Tomassini"		2003
Macchina aprinido "Aston"	A10	2003
Pressa "Sergiani"	200242	2003
Reparto squadratura bordatura pannelli		
Squadratrice "Gabbiani"	TDAS72	1990
Filmatrice "Stemas"		2010/12
Bordatrice doppia Stefani	AH003523	2000
Stampatrice "Vivitalia" - marcatore ink jet		
Pulitrice pannelli a spazzole "Stemas"	12024S203-11	
Reparto falegnameria		
Multilama "Ogam" P0340		
Pialla a spessore "Casolin"	10687	1994
Pialla combinata "L'Invicta" CN P400		1970
Toupie "Casolin" F90KL	2032008	2008
Troncatrice doppia vano vetro TR2A		
Intestatrice elementi massellati "IMIP"		
Scorniciatrice "Unimat 23"	023-769	1993
Sega a nastro "Centauro"	5899	1999
Squadratrice elementi massellati "Friulmac"		1989
Pressa manuale "Leopida Sergiani"	894	
Pantografo "Biesse" Rover 24	30304	2003
Reparto bordatura cornici		
Bordatrice "Barberan" per cornici	3751-05-82	2000
Reparto scorniciatura, bordatura e verniciatura profili		
Dispositivo prelievo entrata e transfer a cinghie uscita		2007
Multilama Zaffaroni	ZM358	2007
Carico/Scarico "Bottene"		2007
Scorniciatrice "Unimat" su linea profili		
Linea carico e scarico "Bottene"		2007
Bordatrice alette		
Toupie alette		
Bordatrice profili "Friz"		1984

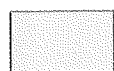
Troncatrice doppia coprifili "SMC"		2007
Bordatrice telai "Barberan" RP30 su linea	11641-05	2000
Caricatore telai		2008
Troncatrice in linea telai "Barberan"		
Levigatrice in linea "Barberan"		2000
Levigatrice automatica "Stemas"	1-003-R-488-00	
Trafila "Giardina" con Forno	70070	2008
Levigatrice "Dimac"	A2044800	2003
Imballatrice a film Robopac compacta 400	KN/026094	1997
Inseritrice guarnizione in linea "AMS"		
Reparto finitura		
Calibratrice a nastro "A.Costa" Medea	76F18	1976
Cabina aspirazioni banco finitura "Falcioni"	90028680-1	
Cabina aspirazioni banco finitura "Falcioni"		
Levigatrice orizzontale a nastro		1968
Macchina taglio cornici "SMC"	41007	2007
Assemblatrice cornici "IMIP"		
Assemblatrice cornici "Motta"		
Toupie		
Levigatrice pannelli bugnati "Stemas"		
Reparto tinteggiatura manuale		
Cabina tinteggiatura manuale "Cefla"		
Banchi a aspirazione "Grossi" "Superghibli"	3154	2007
Banchi a aspirazione "Grossi" "Superghibli"	3155	2007
Reparto verniciatura manuale		
Cabina verniciatura manuale "IMEA"	339-00	2000
Cabina essiccazione "IMEA"		2000
Banco girevole e ribaltabile per porte		2007
Carrelli per vernitura Dabel jvv		2008
Carrelli octopus		2008
Rastrelliere tipo fortuna con 11 appoggi n.20		2007
Reparto laccatura manuale		
Cabina laccatura manuale "IMEA"		
Cabina essiccazione "IMEA"		
Levigatrice orizzontale a nastro "Adler"		1968
Banco girevole e ribaltabile per porte		2007
Banchi a aspirazione "Grossi" "Superghibli"	3207	2007
Reparto levigatura e verniciatura in linea		
Levigatrice "Costa"	A00705LC1	2000
Tinteggiatrice a rulli "Sorbini"	MR1TT022009	2001
Forno IR "Cefla"	41131	1994
Spalmatrice a rulli "Sorbini"	MR1T3020451	2000
Forno UV "Cefla"	11294/11	2002
Spalmatrice reverse a rulli "Sorbini"	MR2TTR22008	2001
Forno UV "Cefla"	01197/22	2000



Levigatrice "Costa"	AZ00220RC1	2007
Scaricatore girevole "Castellani"		
Reparto squadratura ed anubatura telai		
Linea squadratrice, foratrice, anubatrice "SMC"		
Reparto foratura ed anubatura pannelli		
Anubatrice "Simal"		1985
Foratrice automatica "Simal"		1985
Foratrice per scorrevoli "Cipsy 130"		1987
Foratrice caposcala		1988
Centro di lavoro "Simal" (macchinario MIT)		1997
Reparto assemblaggio porte		
Toupie rep. assemblaggio porte "G.Stefani"		
Macchina imballaggio Robopac 1	KN/027845	1998
Macchina imballaggio Robopac 2	KN/043506	2001
Sezionatrice verticale Artech Kelian V42	5140086	
Sezionatrice verticale GMC	11032	1990
Reparto aspirazione		
Aspirazione comprese di ventilatori e ciminiera di sfiato		2007
Reparto silos		
Dosatore/Raffinatore		2007
Caldaia		
Centrale termica - Caldaia Spit/fire		2010
Accessori per impianto aspirazione CFM		2007
Accessori per impianto aspirazione CFM		2007
Impianti e Pompe per vernici ad acqua		
Impianti e attrezzature per vernici acque (pompe, pistole, ecc)		2007
Depuratore concentratore solventi autopulente		2005
Pesa digitale Bilanciai		
Piccole attrezzature varie (trapani, avvitatori, spruzzatrici ecc.)		
Arredi e macchine per uffici		
Automezzo per assistenza Cliente		
Fiat Schudo		
Muletto per movimentazione materiale		



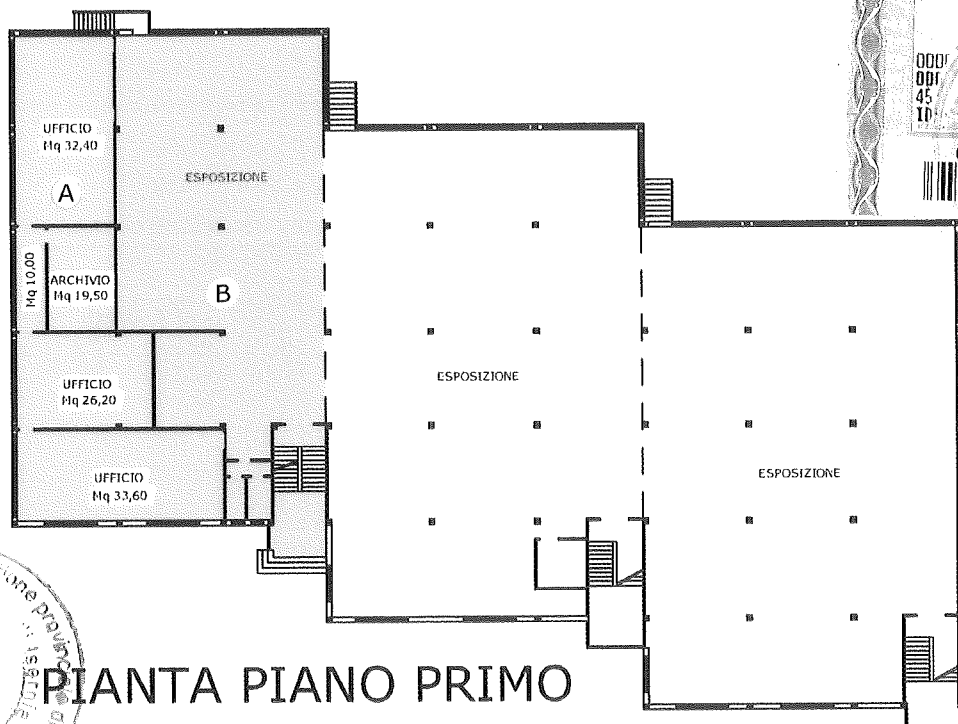
PLANIMETRIA FABBRICATO FRONTE STRADA



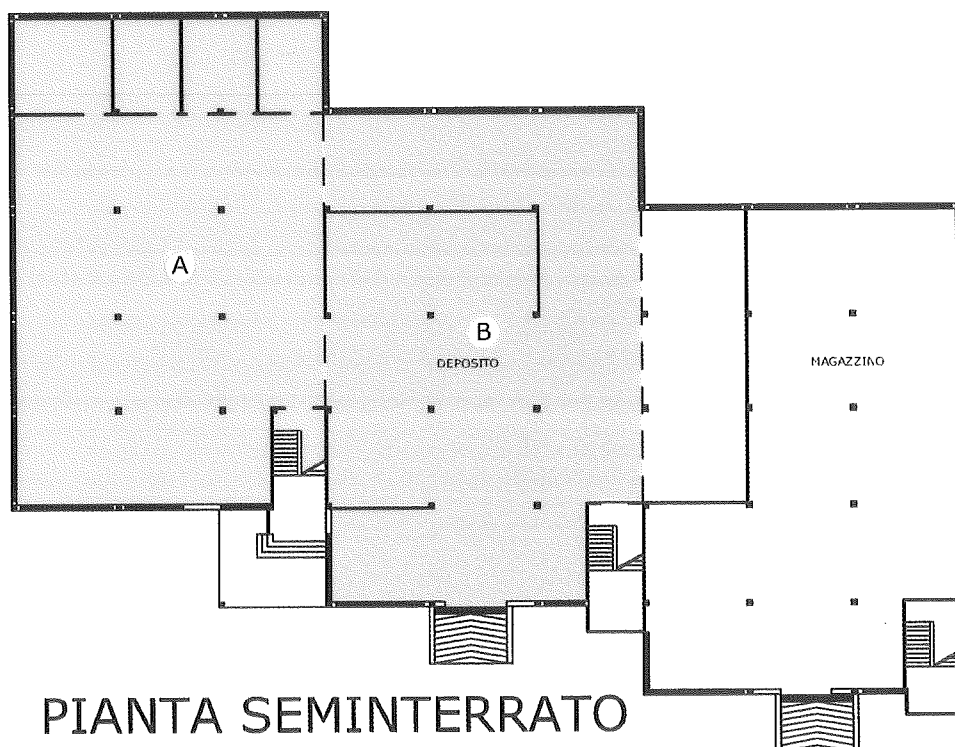
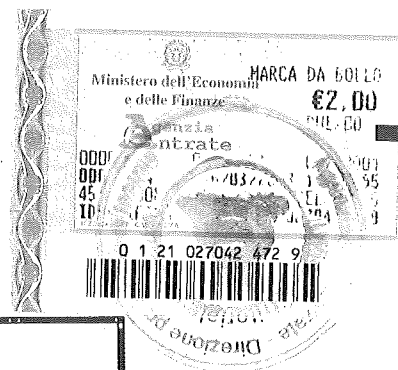
ZONE DA IMPLEMENTARE



ZONE GIA' INTERESSATE DALLA PIQUADRO DALLA LOCAZIONE



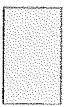
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SEMINTERRATO



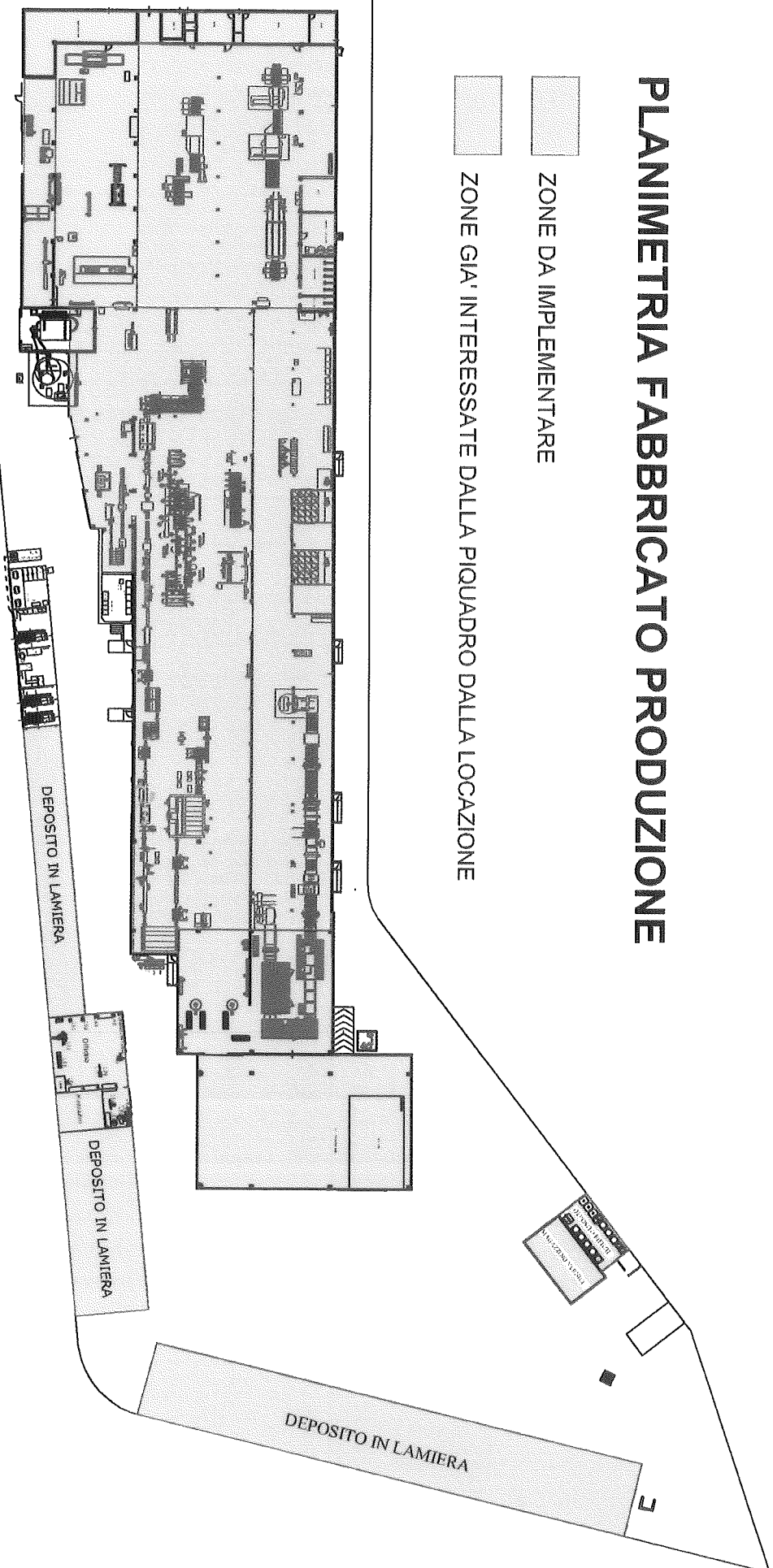
PLANIMETRIA FABBRICATO PRODUZIONE



ZONE DA IMPLEMENTARE



ZONE GIA' INTERESSATE DALLA PIQUADRO DALLA LOCAZIONE



Modello di 150-7-10

Codice fiscale

Modulo N.

QUADRO B - SOGGETTI**SEZIONE I****Dati del locatore**

NUMERO LOCATORE

1

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

SEZIONE II**Dati del conduttore**

NUMERO CONDUTTORE

1

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Codice fiscale

Soggettività IVA



Cedente



Cessionario



Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno

mese

anno

Sesso

(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

1111

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	Immobile/Perinenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
1		L 7 2 5	U	P		3 0	2 1 /
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune		Provincia (sigla)
	1						
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico
	D 0 7	32.536,78	STRADA STATALE	N.85 KM.19	C.DA SFERRACAVALLI		

NUMERO IMMOBILE	Immobile/Perinenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
							/
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune		Provincia (sigla)
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico

NUMERO IMMOBILE	Immobile/Perinenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
							/
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune		Provincia (sigla)
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico

NUMERO IMMOBILE	Immobile/Perinenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
							/
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune		Provincia (sigla)
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA

1	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
2	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
3	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
4	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
5	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
6	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
7	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
8	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
9	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
10	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Firma

Firma

Firming

Firma



Tribunale di Isernia

R. Liquid. Giud. N. 1/2023

Il Giudice delegato dott.ssa Michaela Sapio,

premesso che, con istanza del 10.2.2023, il curatore dott.ssa Anna Ciampittiello ha richiesto di essere autorizzato a subentrare nel contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato l'1.3.2017 con la [REDACTED] e con scadenza 28.2.2023 avente ad oggetto immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, cioè parte della palazzina uffici, parte dell' opificio industriale e dei magazzini perimetrali, con l'utilizzo dei servizi comuni, in atti, con le modifiche del regolamento contrattuale e la previsione delle clausole ivi riportate;

rilevato che all'istanza il curatore ha allegato la bozza di contratto nel quale è stato specificatamente indicato: -a carico della locataria un corrispettivo, superiore a quello attuale, pari a € 1.500,00/mese e l'accollo di tutti gli oneri manutentivi necessari a consentire la funzionalità delle utenze e l'operatività dell'opificio e (si evidenzia che la sola assicurazione ha un costo di circa 10000,00 euro), nel caso in cui occorresse per l'ipotesi immaginata sub b) e c), l'anticipazione degli oneri per la realizzazione di una zona uffici nell'opificio e la restituzione dell'attuale area uffici libera da persone e beni di proprietà [REDACTED] entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta; - a carico della locataria, l'anticipazione delle spese strutturali e, pertanto, non di competenza, relative alla realizzazione del collegamento alla nuova cabina elettrica, essendo la vecchia stata dismessa a seguito di cessione dell'impianto fotovoltaico, di cui in atti, trattandosi di opere di natura permanente per una spesa preventivata di Euro 30.000,00 circa oltre IVA; -a carico di [REDACTED], la messa a disposizione precaria dell'attuale zona uffici da liberare entro 60 giorni in caso di necessità, nonché dell'area del magazzino, dell'area dell'opificio e delle aree di servizio esterne non coperte pertinenziali per l'accesso e la movimentazione esterna dei manufatti in uscita e delle materie prime in entrata, come da planimetrie allegate in atti; -la messa a disposizione dei macchinari e delle attrezzature di proprietà contemplate in apposito elenco allegato alla

presente Istanza, con possibilità di esitare immediatamente da parte della procedura (sia come beni utili sia come materiale ferroso, etc.) tutti gli altri macchinari e attrezzature esclusi dalle lavorazioni prescelte dalla locataria; -la durata contrattuale pari a 36 mesi a far tempo dalla introduzione delle clausole novative, salvo proroga di pari periodo in caso di mancato recesso da parte del locatore, o, comunque, di comune intesa e salvo l'onere di liberazione riguardanti le aree oggi destinate ad ufficio a carico della locataria per l'ipotesi immaginata sub b) e c); -in caso di cessione dell'intero compendio immobiliare ed in particolare dell'opificio industriale, la previsione di un termine non inferiore a 6 mesi al locatario al fine di poter adempiere agli impegni assunti; -il diritto di prelazione per la vendita in favore della locataria da esercitare a pena di decadenza entro 45 giorni dalla comunicazione della ricezione di una proposta di acquisto reputata congrua dagli organi competenti della procedura di liquidazione; -gli oneri di custodia, di pulizia, di funzionamento del sistema di allarme, delle utenze al servizio dei locali oggetto di locazione e assicurazione a carico della locataria;

condivise le considerazioni del curatore in ordine alla convenienza dell'operazione per la salvaguardia del valore di mercato degli immobili, oltre che del magazzino aziendale, i macchinari e le attrezzature escluse dalla locazione, in vista della liquidazione, per le ragioni indicate nell'istanza medesima, che qui si abbiano per integralmente richiamate e trascritte; rilevato che il comitato dei creditori non si è costituito, sicché è legittimato il potere surrogatorio di questo G D,

letto l'art. 132 CCII,

P.Q.M.

autorizza il curatore a subentrare nel contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale con la [REDACTED] in atti, alle condizioni indicate in premessa.

Manda al curatore per gli adempimenti.

Si comunichi.

Così deciso in Isernia il 14.2.2023

Il Giudice delegato

Dott.ssa Michaela Sapio



Tribunale di Isernia

R. Liquid. Giud. N. 1/2023

Il Giudice delegato dott.ssa Michaela Sapio,

premesso che, con istanza del 10.2.2023, il curatore dott.ssa Anna Ciampittiello ha richiesto di essere autorizzato a subentrare nel contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato l'1.3.2017 con la [REDACTED] e con scadenza 28.2.2023 avente ad oggetto immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, cioè parte della palazzina uffici, parte dell' opificio industriale e dei magazzini perimetrali, con l'utilizzo dei servizi comuni, in atti, con le modifiche del regolamento contrattuale e la previsione delle clausole ivi riportate;

rilevato che all'istanza il curatore ha allegato la bozza di contratto nel quale è stato specificatamente indicato: -a carico della locataria un corrispettivo, superiore a quello attuale, pari a € 1.500,00/mese e l'accollo di tutti gli oneri manutentivi necessari a consentire la funzionalità delle utenze e l'operatività dell'opificio e (si evidenzia che la sola assicurazione ha un costo di circa 10000,00 euro), nel caso in cui occorresse per l'ipotesi immaginata sub b) e c), l'anticipazione degli oneri per la realizzazione di una zona uffici nell'opificio e la restituzione dell'attuale area uffici libera da persone e beni di proprietà [REDACTED] entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta; - a carico della locataria, l'anticipazione delle spese strutturali e, pertanto, non di competenza, relative alla realizzazione del collegamento alla nuova cabina elettrica, essendo la vecchia stata dismessa a seguito di cessione dell'impianto fotovoltaico, di cui in atti, trattandosi di opere di natura permanente per una spesa preventivata di Euro 30.000,00 circa oltre IVA; -a carico di [REDACTED], la messa a disposizione precaria dell'attuale zona uffici da liberare entro 60 giorni in caso di necessità, nonché dell'area del magazzino, dell'area dell'opificio e delle aree di servizio esterne non coperte pertinenziali per l'accesso e la movimentazione esterna dei manufatti in uscita e delle materie prime in entrata, come da planimetrie allegate in atti; -la messa a disposizione dei macchinari e delle attrezzature di proprietà contemplate in apposito elenco allegato alla

presente Istanza, con possibilità di esitare immediatamente da parte della procedura (sia come beni utili sia come materiale ferroso, etc.) tutti gli altri macchinari e attrezzature esclusi dalle lavorazioni prescelte dalla locataria; -la durata contrattuale pari a 36 mesi a far tempo dalla introduzione delle clausole novative, salvo proroga di pari periodo in caso di mancato recesso da parte del locatore, o, comunque, di comune intesa e salvo l'onere di liberazione riguardanti le aree oggi destinate ad ufficio a carico della locataria per l'ipotesi immaginata sub b) e c); -in caso di cessione dell'intero compendio immobiliare ed in particolare dell'opificio industriale, la previsione di un termine non inferiore a 6 mesi al locatario al fine di poter adempiere agli impegni assunti; -il diritto di prelazione per la vendita in favore della locataria da esercitare a pena di decadenza entro 45 giorni dalla comunicazione della ricezione di una proposta di acquisto reputata congrua dagli organi competenti della procedura di liquidazione; -gli oneri di custodia, di pulizia, di funzionamento del sistema di allarme, delle utenze al servizio dei locali oggetto di locazione e assicurazione a carico della locataria;

condivise le considerazioni del curatore in ordine alla convenienza dell'operazione per la salvaguardia del valore di mercato degli immobili, oltre che del magazzino aziendale, i macchinari e le attrezzature escluse dalla locazione, in vista della liquidazione, per le ragioni indicate nell'istanza medesima, che qui si abbiano per integralmente richiamate e trascritte; rilevato che il comitato dei creditori non si è costituito, sicché è legittimato il potere surrogatorio di questo G D,

letto l'art. 132 CCII,

P.Q.M.

autorizza il curatore a subentrare nel contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale con la [REDACTED] in atti, alle condizioni indicate in premessa.

Manda al curatore per gli adempimenti.

Si comunichi.

Così deciso in Isernia il 14.2.2023

Il Giudice delegato

Dott.ssa Michaela Sapio

DELEGA IRREVOCABILE A:

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

AGENZIA
PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PROV.

CODICE FISCALE

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

data di nascita

giorno

mezzo

anno

Sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

comune

prov. via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede,
genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo

codice ufficio

codice atto

tipo	elementi identificativi	codice	anno di riferimento	importi o debito versati
------	-------------------------	--------	---------------------	--------------------------

F		1500	2023	360 0 0
---	--	------	------	---------

F		1505	2023	96 0 0
---	--	------	------	--------

EURO +

456 0 0

DATA

CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

AZIERIA

CARISPORELLI

Pagamento presentato alla banca il 06/03/2023

Conto: C 01030 74370 000063201902

Delega Inoltrata

0 7 0 3 2 0 2 3

01030

74370

PROMEMORIA DELLA TRANSAZIONE ELETTRONICA

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTATO e/o RELATIVI IMPORTI		
			REGISTRO ALTRO ERARIO		SERIE	NUMERO	DATA
			ALTRE AZIENDE		DA	A	IMPORTO
			TOTALE				

IMPORTO VERSATO

CODICE UFFICIO	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE
----------------	--	-------------------------------------	--

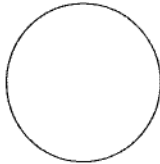
QUADRO A DATI GENERALI

ALL'UFFICIO DI: ISERNIA		Foglio N. / di tot.		N. DI REPERTORIO	
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	DATA FINE PROROGA		
		0 1 0 3 2 0 2 3			
TIPOLOGIA DELL'ATTO		ADEMPIMENTO		USO ABITATIVO	
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE		☒ Reg ☐ Pro ☐ Ces ☐ Ris		☐ Si	

QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO

N. ORD	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
1				LIQUID.GIUD.	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
		I S			
N. ORD	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
2					
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
		I S			
N. ORD	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO		N. DI REPERTORIO		
				0 1 0 3 2 0 2 3				
TIPOLOGIA DELL'ATTO						Foglio N. / di lot.		
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE								
QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO								
INFO	CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORE	DANTI CAUSA (es. proprietari)	/ AVENTI CAUSA (es. inquilini)	
1					18.000,00		/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
TOTALE VALORE					18.000,00	(1) Barrare se soggetto a IVA (2) Barrare a fronte di agevolazioni (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo		
QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI								
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
1	L 7 2 5 U P				3 0	2 1 / / / / / / / / / /	1	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
INFO	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO
Sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante Firma del richiedente la registrazione								

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE										DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO										N. DI REPERTORIO									
												0 1 0 3 2 0 2 3																			
TIPOLOGIA DELL'ATTO																				Foglio N. / di tot.											
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE																															
QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO																															
NORD	CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORE	DANTI CAUSA (es. proprietari)	/	AVENTI CAUSA (es. inquilini)																							
1					18.000,00		/																								
							/																								
							/																								
							/																								
							/																								
							/																								
							/																								
TOTALE VALORE					18.000,00																										
(1) Barrare se soggetto a IVA (2) Barrare a fronte di agevolazioni (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo																															
QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI																															
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO															
1	L 7 2 5 U P				3 0	2 1 / /										1	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA										SUBALTERNO	☐ IN VIA DI ACCATASTAMENTO														
															Sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante 																
															Firma del richiedente la registrazione 																



Tribunale di Isernia

R. Liquid. Giud. N. 1/2023

Il Giudice delegato dott.ssa Michaela Sapio,

premesso che, con istanza del 10.2.2023, il curatore dott.ssa Anna Ciampittiello ha richiesto di essere autorizzato a subentrare nel contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato l'1.3.2017 con la [REDACTED] e con scadenza 28.2.2023 avente ad oggetto immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, cioè parte della palazzina uffici, parte dell' opificio industriale e dei magazzini perimetrali, con l'utilizzo dei servizi comuni, in atti, con le modifiche del regolamento contrattuale e la previsione delle clausole ivi riportate;

rilevato che all'istanza il curatore ha allegato la bozza di contratto nel quale è stato specificatamente indicato: -a carico della locataria un corrispettivo, superiore a quello attuale, pari a € 1.500,00/mese e l'accollo di tutti gli oneri manutentivi necessari a consentire la funzionalità delle utenze e l'operatività dell'opificio e (si evidenzia che la sola assicurazione ha un costo di circa 10000,00 euro), nel caso in cui occorresse per l'ipotesi immaginata sub b) e c), l'anticipazione degli oneri per la realizzazione di una zona uffici nell'opificio e la restituzione dell'attuale area uffici libera da persone e beni di proprietà [REDACTED] entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta; - a carico della locataria, l'anticipazione delle spese strutturali e, pertanto, non di competenza, relative alla realizzazione del collegamento alla nuova cabina elettrica, essendo la vecchia stata dismessa a seguito di cessione dell'impianto fotovoltaico, di cui in atti, trattandosi di opere di natura permanente per una spesa preventivata di Euro 30.000,00 circa oltre IVA; -a carico di [REDACTED], la messa a disposizione precaria dell'attuale zona uffici da liberare entro 60 giorni in caso di necessità, nonché dell'area del magazzino, dell'area dell'opificio e delle aree di servizio esterne non coperte pertinenziali per l'accesso e la movimentazione esterna dei manufatti in uscita e delle materie prime in entrata, come da planimetrie allegate in atti; -la messa a disposizione dei macchinari e delle attrezzature di proprietà contemplate in apposito elenco allegato alla

presente Istanza, con possibilità di esitare immediatamente da parte della procedura (sia come beni utili sia come materiale ferroso, etc.) tutti gli altri macchinari e attrezzature esclusi dalle lavorazioni prescelte dalla locataria; -la durata contrattuale pari a 36 mesi a far tempo dalla introduzione delle clausole novative, salvo proroga di pari periodo in caso di mancato recesso da parte del locatore, o, comunque, di comune intesa e salvo l'onere di liberazione riguardanti le aree oggi destinate ad ufficio a carico della locataria per l'ipotesi immaginata sub b) e c); -in caso di cessione dell'intero compendio immobiliare ed in particolare dell'opificio industriale, la previsione di un termine non inferiore a 6 mesi al locatario al fine di poter adempiere agli impegni assunti; -il diritto di prelazione per la vendita in favore della locataria da esercitare a pena di decadenza entro 45 giorni dalla comunicazione della ricezione di una proposta di acquisto reputata congrua dagli organi competenti della procedura di liquidazione; -gli oneri di custodia, di pulizia, di funzionamento del sistema di allarme, delle utenze al servizio dei locali oggetto di locazione e assicurazione a carico della locataria;

condivise le considerazioni del curatore in ordine alla convenienza dell'operazione per la salvaguardia del valore di mercato degli immobili, oltre che del magazzino aziendale, i macchinari e le attrezzature escluse dalla locazione, in vista della liquidazione, per le ragioni indicate nell'istanza medesima, che qui si abbiano per integralmente richiamate e trascritte; rilevato che il comitato dei creditori non si è costituito, sicché è legittimato il potere surrogatorio di questo G D,

letto l'art. 132 CCII,

P.Q.M.

autorizza il curatore a subentrare nel contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale con la [REDACTED], in atti, alle condizioni indicate in premessa.

Manda al curatore per gli adempimenti.

Si comunichi.

Così deciso in Isernia il 14.2.2023

Il Giudice delegato

Dott.ssa Michaela Sapio

17/03/2023 PAG. 2

DATI DEI PAGAMENTI PER PRIMA ANNUALITA'

TIPO	C.F.	DATA	ABI	CAB	IMPORTO	
1-F24		2023-03-07	01030	74370	456,00	-CORRELATO

IMP. LIQUIDATO

IMPOSTA DI REGISTRO	360,00
IMPOSTA DI BOLLO	96,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TRIB.SPECIALI E COMPENSI	0,00

TOTALE	456,00
CORRELATO VERS. F24(1) DEL 07/03/2023 1500	360,00
CORRELATO VERS. F24(1) DEL 07/03/2023 1505	96,00

17/03/2023 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPIS UT ISERNIA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 424 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TRF23T000424000LC

STIPULATO IL 01/03/2023 REGISTRATO IL 15/03/2023 E PRESENTATO IL 15/03/2023

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/03/2023 AL 28/02/2026

(N.PAG. 6 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO 18.000

PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 10 RICEV. 0 MAPPE 20

SCADENZE

01/03/2024 18.000,00

01/03/2025 18.000,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: L725 SEZ.URB: FOGLIO: 30 PARTIC: 21

SUB: 1

T/U: U I/P: P

COMUNE DI VENAFRO (IS)

STRADA STALE 85 KM 19 C.DA SFERRACA

CATEGORIA D7 , RENDITA EURO 32.536,78

- SEGUE -

