

## TRIBUNALE DI URBINO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIE DELLA SOCIETA' ' [REDACTED]  
[REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

### **PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI IMMOBILI:**

- 1) Opificio industriale in Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Via Nanni Valentini n. 5;
- 2) Opificio industriale in Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Via Nanni Valentini n. 5;
- 3) Autocarro Nissan Cabstar targato [REDACTED]

### **ALLEGATO 3 – CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Fermignano, li 04/01/2024

[REDACTED]

GIANNETTO CLINI  
ARCHITETTO

[REDACTED]

## Contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA

Con la seguente scrittura privata, da tenere e valere tra le parti ad ogni effetto di ragione e di legge, la ditta [redacted] con sede in [redacted] P.Iva [redacted] in persona del socio amministratore [redacted] nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 30/09/1960 ed ivi residente in [redacted] denominata *locatrice*, affitta alla ditta [redacted] con sede in [redacted] P.Iva e codice fiscale [redacted] rappresentata dal Sig. [redacted] nato a Sassocorvaro (PU) il 13/01/1983 e residente a [redacted] C.F. [redacted] e dal Sig. [redacted] nato a Urbino (PU) il 20/07/1981 residente a [redacted] denominata *conduttrice*, l'immobile sito in Via Nanni Valentini n.5 in Sant'Angelo in Vado (PU), censito nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) nel foglio 41 con il mappale 297 sub 03, categoria catastale D01, rendita 2.642,00 e sub 04, categoria D01, rendita 2.634,00 ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal giorno 01/12/2017 con scadenza 30/11/2023; alla scadenza, il contratto di locazione si intenderà rinnovato tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni, e così di sei anni in sei anni salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà comunicare all'altra a mezzo lettera raccomandata a/r, ovvero a mezzo pec, da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La conduttrice ha facoltà di recesso anticipato purché ne dia avviso con lettera raccomandata a/r, ovvero a mezzo pec, inviata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'Art.27 Legge 392/1978 debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 18.000,00 (diciottomila/00) annue più IVA da corrispondere in rate anticipate mensili di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) più IVA ciascuna presso la [redacted] - sul codice di conto corrente avente [redacted] al ricevimento della fattura entro il 10 (dieci) di ogni mese.
3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta della locatrice, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.
4. L'immobile oggetto del contratto di locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di laboratorio e magazzino che comporterà contatti diretti con il pubblico, con l'esplicito divieto di cambiare tale destinazione salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta della parte locatrice. La conduttrice si obbliga, a sua cura e spese, a munirsi delle necessarie autorizzazioni amministrative previste dalla legge per esercitare la propria attività.
5. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli eventuali oneri accessori oltre il termine stabilito e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento della rata scaduta.
6. E' fatto divieto alla conduttrice di sublocare, dare in comodato o conferire in società l'immobile locato, fatta eccezione per i casi previsti dalla Legge 392/78.
7. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, VIII comma della L. 392/78 si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego dell'autorizzazione e/o concessione di richieste dalle Leggi vigenti ai

fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

8. La ditta locatrice dichiara che l'immobile, allo stato attuale è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

9. La conduttrice si impegna a riconsegnare a fine locazione lo stabile nello stesso stato trovati al momento della stipula del contratto. La conduttrice si obbliga ad effettuare a sue spese i lavori di manutenzione ordinaria mentre il locatore si impegna ad effettuare i lavori di manutenzione straordinaria. Il responsabile della ditta conduttrice dichiara di aver esaminato i locali di cui trattasi e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

10. La ditta conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di confinanti dallo stabile o di terzi; a tal proposito la conduttrice si obbliga a stipulare, per tutta la durata del contratto di locazione e con società di gradimento della locatrice, una polizza assicurativa che copre il fabbricato in nome e per conto del proprietario e comprenda tutti i rischi e i danni (incendio, scoppio, attentati dinamitardi, atti vandalici anche in occasione di tumulti, danni a terzi) per un importo non inferiore a Euro 800.000,00 (ottocentomila/00). L'eventuale somma dovuta quale risarcimento danni della compagnia assicuratrice sarà di esclusiva titolarità e pertinenza della locatrice alla quale rimane, comunque, riservato ogni eventuale diritto di rivalsa in merito e nei confronti della conduttrice per i danni non risarciti; entro 5 (cinque) giorni dalla stipula del presente contratto, la parte conduttrice consegnerà copia della polizza, nonché della ricevuta di pagamento del premio che si impegnerà ad inviare ogni anno entro il giorno 20 (venti) del mese, a partire dalla data di stipula del presente contratto, alla parte locatrice. L'inadempimento circa la stipula della polizza o la mancata produzione della ricevuta attestante la stessa o il rinnovo della polizza nei termini predetti, comporterà la risoluzione del contratto di diritto ex Art.1456 C.C.

11. La ditta locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzioni di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12. La conduttrice si obbliga a consentire l'accesso all'immobile locato della parte locatrice e/o degli incaricati all'accertamento del regolare adempimento degli obblighi posti a suo carico, previa comunicazione. Dopo la disdetta e durante il periodo di preavviso o nel caso in cui la locatrice intendesse vendere l'immobile, la conduttrice si impegna a permettere la visita dell'immobile per almeno due ore nei giorni feriali e, comunque, nelle ore da convenire appositamente.

13. La conduttrice è costituita custode dell'immobile e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia e si assume ogni responsabilità esonerando la locatrice per i danni diretti ed indiretti eventualmente prodotti a persone o cose per effetto degli impianti elettrici, del gas, dell'acqua ovvero da fatti dolosi o colposi di terzi o per furti, fatta eccezione per quei danni che siano conseguenza di inadempimenti, atti od omissioni della locatrice.

14. L'inadempimento da parte della ditta conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà "ipso jure" la sua risoluzione.

15. La conduttrice si obbliga ad osservare o far osservare ai dipendenti un buon comportamento atto a conservare nel migliore dei modi i locali affittati.

16. Sono a carico della ditta conduttrice il 50% dell'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, la registrazione del contratto e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

17. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificati dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

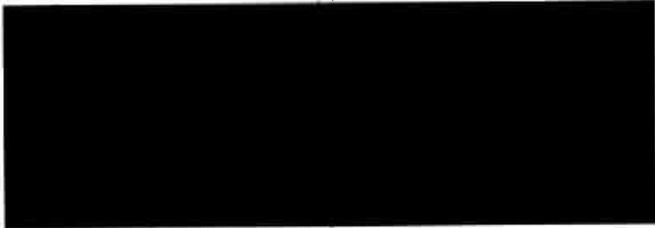
18. Per tutto quanto non previsto dal contratto definitivo di locazione, le parti si riferiscono alle disposizioni di legge vigenti ed alle consuetudini in materia.

19. La conduttrice deposita una somma pari ad Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) in garanzia dei danni ed accantonata come cauzione in conformità delle vigenti leggi; sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canone. A richiesta di una delle parti il deposito non potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di un suo utilizzo.

20. Parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla parte locatrice tutte le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici all'immobile di cui al presente atto comprensivo del certificato predisposto al Dott.Ing. [redacted] trasmesso alla Regione Marche con protocollo n.1202894/30112017/REGIONE MARCHE\_GRM\_CRB\_A\_440.110.10/2017EFR\_19.

Sant' Angelo in Vado, li 01/12/2017

La ditta locatrice

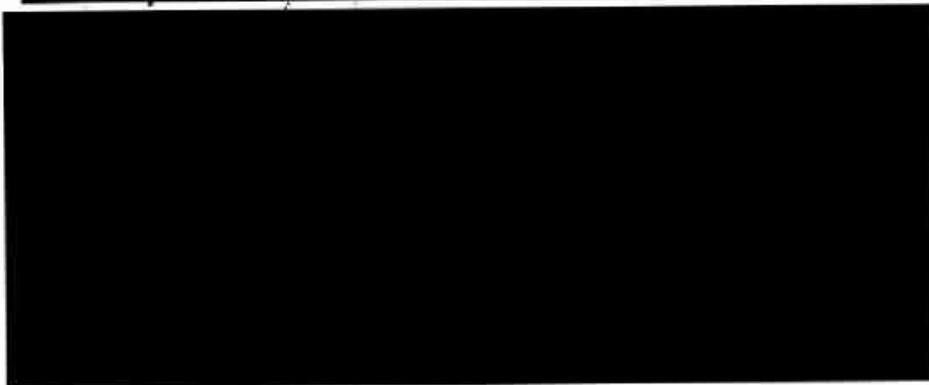


La ditta conduttrice

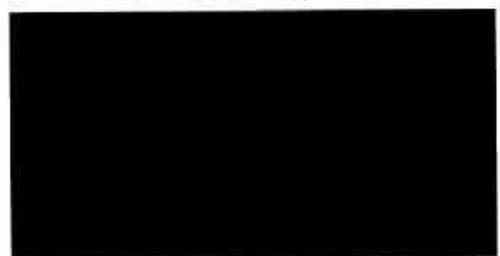


Accettiamo il contratto ed espressamente gli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

La ditta locatrice



AGENZIA DELLE STRADE  
UFFICIO REGIONALE  
DI SANTI ANGELO IN VADO  
Fatto il 01/12/2017  
A € 4.500,00 con 37  
Entrata di versamento:  
in € 4.500,00 con 37  
di € 300,00 con 37  
PUBBL. UT. P. 01/12/2017  
di UBI - SANTI ANGELO IN VADO  
per € 180,00





[REDACTED]  
**Inviato:** 15/11/2023 alle 12:28

**Oggetto:** Richiesta adeguamento canone locazione.

Spett.le [REDACTED]  
con la presente, nella mia qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n.11/2023 - Tribunale di Urbino della società [REDACTED] in riferimento al contratto di locazione commerciale del 01/12/2017, registrato in data 21/12/2017 al numero 3910 serie 3T, e precisamente alla previsione di cui all'art.3 dello stesso Vi comunico formalmente che ai sensi dell'art.32 della L.392/78 il canone di locazione deve essere aggiornato nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Che l'adeguamento previsto, opportunamente calcolato, ammonta ad euro 156,86 e quindi, alla luce di quanto sopra indicato, il nuovo canone di locazione a partire dal 01/12/2023 sarà pari ad euro 1.715,84 oltre Iva di Legge.

Canone precedente euro 1.558,98 (oltre Iva di Legge)

Aggiornamento ex art.32 L.392/78 euro 156,86

Nuovo canone mensile a partire dal 01/12/2023 euro 1715,84 (oltre Iva di Legge)

Nuovo canone annuale ai fini dell'imposta di registro euro 20.590,11 (oltre Iva di Legge)

Dott. [REDACTED]  
[REDACTED]

Ricevute

**Da:** [REDACTED]

**A:** [REDACTED]

**Ricevuto:** 15/11/2023 alle 12:28

**Oggetto:** ACCETTAZIONE: Richiesta adeguamento canone locazione.

Ricevuta di accettazione Ricevuta di accettazione

Il giorno 15/11/2023 alle ore 12:28:21 (+0100) il messaggio

"Richiesta adeguamento canone locazione." proveniente da [REDACTED]  
ed indirizzato a:

• [REDACTED] ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: [REDACTED]

**Da:** [REDACTED]

**A:** [REDACTED]

**Ricevuto:** 15/11/2023 alle 12:28

**Oggetto:** CONSEGNA: Richiesta adeguamento canone locazione.

Ricevuta breve di avvenuta consegna : Richiesta adeguamento canone locazione.

Ricevuta breve di avvenuta consegna

Il giorno 15/11/2023 alle ore 12:28:50 (+0100) il messaggio "Richiesta adeguamento canone locazione." proveniente da

[REDACTED] ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di  
destinazione.

Identificativo messaggio: [REDACTED]

**Brief delivery receipt**

The message "Richiesta adeguamento canone locazione." sent by [REDACTED] on 15/11/2023 at  
12:28:50 (+0100) and addressed to [REDACTED], was delivered by the certified email system.

Message ID: [REDACTED]

**DA:** [REDACTED]

**A:** [REDACTED]

**Oggetto:** [REDACTED] - comunicazione per [REDACTED]

---

**Testo dell'email:**

Comunicazione per: [REDACTED]

Tribunale: Urbino

Procedura: [REDACTED] (11/2023)

Curatore: Dott. [REDACTED]

Si prega di prendere visione della comunicazione allegata.

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]  
Codice Fiscale, Partita Iva e Registro Imprese [REDACTED]  
L.G. n. 11/2023 - pec: [REDACTED]

Curatore fallimentare [REDACTED]  
[REDACTED]

SPETT.LE [REDACTED]

VIA NANNI VALENTINI 55  
61048 SANT'ANGELO IN VADO PU  
Italia  
(C.F. [REDACTED])

Inviata tramite e-mail PEC all'indirizzo: [REDACTED]

Mercatello sul Metauro, 19/12/2023

**Oggetto:** Comunicazione di recesso dal contratto di locazione ex. art. 185 CCII

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]  
Num/Anno: 11/2023  
Cod. Fiscale [REDACTED]  
Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]  
Curatore: Dott. [REDACTED]

E-mail PEC [REDACTED]

Lo scrivente, nella qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale indicata in epigrafe,  
**premess**

- che con sentenza n. 11 del 2023 il Tribunale di Urbino ha dichiarato l'apertura della Liquidazione giudiziale di [REDACTED]
- che alla data della dichiarazione di apertura della Liquidazione giudiziale era pendente il contratto di locazione stipulato in data 01 dicembre 2017 tra il debitore, locatore e la società [REDACTED] conduttore, avente ad oggetto la locazione dell'immobile sito in Sant'Angelo in Vado (PU), Via Nanni Valentini n.5 meglio censito al NCEU di detto comune al foglio 41 mappale 297 sub 3 e sub 4, categoria D01;
- che alla data di apertura della Liquidazione giudiziale non poteva essere comunicata disdetta dal contratto essendo la scadenza prevista per il 30 novembre 2023, entro i sei mesi necessari, quindi con il rinnovo automatico di ulteriori 6 anni la durata residua del contratto era superiore a quattro anni, poiché la sua scadenza è ora fissata al 30 novembre 2029;
- che, in questi casi, l'art. 185, comma 1 CCII, consente al Curatore di recedere dal contratto entro un anno dalla data di apertura della Liquidazione giudiziale, previa autorizzazione del Comitato dei creditori, corrispondendo al conduttore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, insinuato al passivo, che nel dissenso tra le parti è determinato dal Giudice Delegato;
- che secondo la citata disposizione il recesso ha effetto decorsi quattro anni dall'apertura della procedura;
- che, al fine della migliore tutela degli interessi del ceto creditorio questa Curatela ritiene opportuno recedere dal contratto in quanto è sicuramente conveniente per la massa porre in vendita il bene oggetto del contratto libero da vincoli e da occupanti;
- che il Comitato dei Creditori, opportunamente consultato, ha espresso la propria autorizzazione al recesso dal contratto di locazione:

tutto ciò premesso lo scrivente

**comunica**

la volontà di questa Curatela di recedere dal contratto di locazione stipulato in data 01 dicembre 2017 tra il debitore, locatore e la società [REDACTED] conduttore, avente ad oggetto la locazione

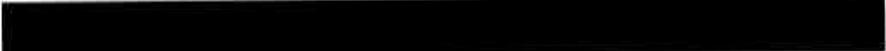
Dott. [REDACTED]  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
[REDACTED]

dell'immobile sito in Sant'Angelo in Vado (PU), Via Nanni Valentinin.5 meglio censito al NCEU di detto comune al foglio 41 mappale 297 sub 3 c sub 4, categoria D01.

Il recesso avverrà nei modi e nei termini stabiliti dall'art.185, comma 1 CCII quindi avrà effetto decorsi quattro anni dall'apertura della procedura ovvero **entro il giorno 09 agosto 2027.**

Si specifica, ai fini del recesso, quanto segue: il conduttore dovrà immettere il bene nel possesso della procedura entro e non oltre la data di effetto del recesso ovvero il 09 agosto 2027.

Ai sensi degli articoli 10, 126, c. 2 e 201 CCII, con la presente:

- Si comunica che l'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura di cui sopra, al quale rivolgervi in futuro, è il seguente: 
- Si invita a comunicare all'indirizzo di cui sopra il Vostro indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere tutte le comunicazioni relative alla procedura;
- Si avverte di rendere nota ogni successiva variazione e che in caso di omessa indicazione le comunicazioni saranno eseguite esclusivamente mediante deposito in cancelleria.

Distinti saluti.

*Il Curatore*  
Dot.

