

G E O M E T R A

Barbara Marcomini

Via Vitt. Da Feltre n. 63/D - 46100 Mantova (MN)
Tel. e fax 0376/1331926 – cell. 335/403045
e.mail: barbara@studiomarcomini.com
pec: barbara.marcomini@geopec.it

STUDIO TECNICO

C.F.: MRC BBR 72C63 H541 P
Part. IVA: 01707330203
nata a Roncoferraro (MN) il 23.03.1972

Mantova, li 04.Settembre.2023

ALL' ONOREVOLE TRIBUNALE DI MANTOVA

Riferimento: Esecuzione Immobiliare R.G. 120/2022

Contro

Oggetto:

Risposta alle osservazioni dell'Avv. Claudio
Silocchi

In data 10/02/2023 sono state notificate al sottoscritto Esperto nominato nell' Esec. 120/2022 le osservazioni in merito alla scadenza del contratto di locazione in essere relativo all'immobile pignorato chiedendo la modifica delle date di scadenza della locazione stessa e rettifica del valore attribuito al cespite.

Ritengo utile riportate la storia delle locazioni che si sono succedute sull'immobile a partire dal 2010:

1) in data 01/03/2010 la Soc. , ora Esecutata, ha locato alla Soc. i locali ad uso albergo siti in Porto Mantovano via Martorelli n. 92/94. Contratto registrato a Mantova il 21/04/2010 al n. 4246. Durata 9 anni con proroga automatica in caso di mancata disdetta da inviare con raccomandata a/r almeno 18 mesi prima della scadenza; 2) in data 25/03/2013 il contratto è stato rettificato con importo della locazione inferiore a quanto pattuito inizialmente. Detta modifica è stata registrata a Mantova in data 26/03/2013 al n. 2357; 3) in data 18/10/2017 con scrittura privata il contratto di locazione è stato ceduto dalla Soc. alla Soc. ;

Il contratto sopra citato, rinnovatosi automaticamente nel 2018, ha scadenza 28/02/2028 con disdetta da inviarsi 18 mesi prima e cioè entro il 28/08/2026.

4) in data 23/03/2017 con atto Notaio CHIZZINI Dott. AUGUSTO rep. 37205/23274 registrato a Mantova il 03/04/2017 al n. 3624, trascritto presso il competente Registro delle Imprese il 14/03/2017, la Soc. ha concesso in locazione il ramo d'azienda (comprendente

anche l'uso degli immobili) alla soc. Durata di un anno, con inizio dal 24/03/2017 fino al giorno 23/03/2018 rinnovabile tacitamente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno un mese prima della scadenza. Detta disdetta, come di evince dall'atto di cui al punto 5), è stata inviata e pertanto il contratto è stato risolto;

5) in data 16/12/2021 con atto Notaio MASTROBERARDINO Dott. FRANCESCO rep. 499 racc. 379 registrato a Mantova il 27/12/2021 al n. 18095 serie 1T, trascritto presso il competente Registro delle Imprese in data 03/01/2022 n. REA 249879, il contratto di cui al punto 4) è stato risolto e contestualmente ne è stipulato uno nuovo tra le Soc. e a partire dal 22/12/2021 al 21/12/2022 rinnovabile tacitamente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno 1 mese prima della scadenza.

Il contratto per la locazione di ramo d'azienda citato ai punti 4) e 5) ha rinnovo annuale e disdetta un mese prima della scadenza.

La scadenza contrattuale è pertanto il 21/12/2023 con invio della disdetta entro il 21/11/2023.

Tutto ciò premesso ritengo di non dover variare il valore attribuito al cespite in quanto nella stima si era tenuto conto delle locazioni.

Le copie dei contratti sopra citati sono state allegate alla perizia all'allegato n. 7

La presente integrazione sostituisce la precedente depositata in data 03/03/2023

L' Esperto nominato
Geom. Barbara Marcomini