

Stampa

Mittente: tribunale.macerata@civile.ptel.giustiziacert.it
Ricevuto: 09/11/2022 09:05:35
Destinatario: erika.menghini@odcec.mc.legalmail.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: COMUNICAZIONE 17/2015/NFAL
📎 IndiceBusta.xml (269 B)
Allegati: 📎 Comunicazione.xml (872 B)
📎 3583521s.pdf.zip (186 KB)

Tribunale Ordinario di Macerata.

-

Comunicazione di cancelleria

Rito: FALLIMENTARE (nuovo rito)
Numero di Ruolo generale: 17/2015
Giudice: PANNAGGI ENRICO

Debitore:

Oggetto: ACCOGLIMENTO ISTANZA GENERICA
Descrizione: ACCOGLIMENTO ISTANZA GD aut. trasmissione atti richiesti dal delegato delle vendite avv. Giuliodori Andrea IN DATA 07/11/2022
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 09/11/2022 09:05
Registrato da ROGANTI PATRIZIA

-

Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.
Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

- Che in data 21/10/2022 l'Avv. Andrea Giuliodori –delegato alle vendite- ha notificato via PEC alla procedura l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita immobiliare comunicando che il creditore procedente nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto procederà alla vendita dell'intero compendio immobiliare ivi compresa la quota pro indivisa intestata al fallimento — e chiedendo lo stato di occupazione dell'immobile (ALL.N.1 Pec Avv. Giuliodori del 21/10/2022 e allegati);
- Che sul bene immobile insiste un contratto di affitto di azienda e di locazione dell'immobile, prorogato su autorizzazione del G.d., fino alla vendita del bene, a rogito NOTAIO GENTILUCCI REP N. 48924 RACC N. 19068 del 26/01/2021 che su autorizzazione del G.d. dovrà essere trasmesso all'Avv. Giuliodori avendone fatto richiesta (ALL.N.2 Proroga contratto affitto di azienda REP.N. 48924 RACC. N. 19068);

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta segnala che pare necessario e opportuno l'intervento del curatore nella procedura esecutiva pendente, lasciando alla procedura esecutiva la vendita dell'intero compendio e richiedendo l'assegnazione in sede di riparto a favore della massa fallimentare di quanto di spettanza.

Fa Istanza

Perché la S.V., ravvisatane l'opportunità e la convenienza per la massa dei creditori, voglia autorizzarlo ad intervenire nella procedura esecutiva pendente di cui in premesse, per il tramite del legale, Avv. Mario Perugini del Foro di Macerata di cui si propone la nomina, al fine di ottenere l'assegnazione a favore della massa fallimentare, in sede di riparto, di quanto di spettanza realizzato con la vendita dell'intero compendio immobiliare

CHIEDE altresì

di essere autorizzata alla trasmissione all'Avv. Andrea Giuliodori - delegato alle vendite nella procedura esecutiva in oggetto-della copia del contratto di affitto di azienda e di locazione dell'immobile, prorogato su autorizzazione del G.d., fino alla vendita del bene, a rogito NOTAIO GENTILUCCI REP N. 48924 RACC N. 19068 del 26/01/2021, avendone fatto espressa richiesta.

Con osservanza.
Macerata, 05/11/2022

Il curatore
(Dott.ssa Erika Menghini)

Il G.D. AUTORIZZA quanto richiesto.
Macerata, 7 novembre 2022

Il G.D.
Dott. Enrico Pannaggi

Provvedimento con firma digitale

ALLEGATO A

all'atto n. 48924 di rep
n. 19068 di raccolta

TRIBUNALE DI MACERATA

- Sezione fallimentare -

Fallimento "I" del titolare (Mc)" - n. 17/2015

Giudice Delegato: Dott. Enrico Pannaggi
Curatore: Dott.ssa Erika Menghini

OGGETTO: Autorizzazione proroga contratto di affitto d'azienda e immobile con ditta
in scadenza il 25/01/2021 REP N. 43163 RACC 15146 e stipula atto notaio Gentilucci
Michele

Al signor Giudice Delegato

Il sottoscritto curatore Dott. ssa Erika Menghini,

PREMESSO

- Che con sentenza n. 17 del 20/02/2015 codesto Tribunale dichiarava il fallimento della ditta individuale esercente attività di produzione cesti e borse, nonché del suo titolare
- Che, in data 26/01/2015, antecedentemente alla data di fallimento è stato stipulato dal Sig. con la ditta il contratto di affitto d'azienda REP 43163, RACC 15146 con scrittura autenticata dal Notaio Michele Gentilucci di Morrovalle, registrato al n. IT1610 del 23/02/2015 comprensivo dell'immobile sito in Mogliano, C.da Moglianello, Foglio 11 Part. 157 Sub.2 e del magazzino al sub 3, azienda rappresentata dall'attività di fabbricazione di mobili ed altri articoli in legno;
- Che il contratto era stipulato per anni 6 e la scadenza risulta essere il 25/01/2021 (ALL.1);
- Che il canone di affitto comprensivo sia dell'azienda che dell'immobile in oggetto, è stato stabilito in € 230,00 mensili considerando € 180,00 mensili per l'affitto dell'immobile, la cui epoca di costruzione risale tra il 1970 e il 1990 e di difficile collocazione sul mercato, stante il modesto stato di conservazione e € 50,00 per l'affitto dell'azienda essendo l'immobile di difficile collocazione e non in buono stato e i beni concessi in affitto tra cui macchinari che risalgono agli anni 1990-2000 come risulta da stima in inventario fallimentare;
- Che la curatela non ha risolto il contratto bensì è subentrata nel contratto di affitto fin dalla data di fallimento percependo i canoni mensilmente, come risulta dal Programma di liquidazione dei beni ex art. 104-terl L.f.;
- Che non è stato costituito il Comitato dei Creditori;
- Che l'affittuario ha richiesto alla Curatela una congrua proroga del contratto stesso, per proseguire la propria attività, avendo ordinativi in corso, fino al realizzo dell'immobile acquisito dal fallimento e da porre all'asta, considerando che il contratto fin d'ora è stato eseguito ogni mese con il pagamento puntuale dei canoni alla curatela (ALL.N.2);
- Che gli immobili oggetto del contratto di affitto sono interessati, per la quota di ½ del comproprietario della Sig.ra da esecuzione promossa da UBI S.p.A. n. 10/2018 del 04/12/2018 pendente presso il Tribunale di Macerata G.E. Dott. Tellarini già agli atti del Fascicolo fallimentare, con la quale procedura si potrà tentare la vendita congiunta dell'intero compendio all'asta per poterlo meglio collocare sul mercato;
- Che la stima degli immobili del compendio immobiliare del fallimento è stata redatta dall'Ingegnere Orpianesi Luca, Ctu nominato dal G.d., con perizia depositata in data 26/11/2015 e integrazione

Firmato Da: MENGHINI ERIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 870994c78531985283c68935c5c08a



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del 24/06/2014,
Macerata, 21/01/2021

Curatore Dott.ssa Erika Menghini

Erika Menghini

del 07/05/2016, nella quale ha attribuito un valore di stima per la porzione di 1/2 dell'immobile di € 115.900,00;

- Che le vendite giudiziarie in sede fallimentare sono state interessate dapprima dalle sospensioni dal Sisma Marche di agosto-ottobre 2016 protrattasi nel corso del 2017, poi dall'attuale situazione epidemiologica di emergenza sanitaria da COVID 2019, nonché da ultimo dall'esecuzione immobiliare, oltre alla scarsa appetibilità del compendio collocato nella città di Mogliano e in sufficiente stato di conservazione;
 - Che a parere della sottoscritta la prosecuzione dell'affitto d'azienda e immobile, allo stato attuale, consente una custodia del bene immobile e delle attrezzature a cui non appare proficuo rinunciare, si ritiene quindi di poter concedere un congruo rinnovo di anni 3 del contratto di affitto in oggetto rispetto al termine di scadenza attuale, alle stesse condizioni, salvo comunque la risoluzione nei tempi opportuni del contratto di affitto di azienda e immobile in caso di liquidazione dell'attivo immobiliare antecedente alla prossima scadenza;
 - Che l'affittuario ha comunicato alla Curatela di dover redigere la proroga del contratto di affitto dinanzi al Notaio Gentilucci Michele di Morrovalle, mediante scrittura privata autenticata, possibilmente antecedente alla scadenza del 25/01/2021;
 - Che alla sottoscritta Curatrice si rende necessaria autorizzazione della S.V.III.ma a presenziare e stipulare la scrittura privata autenticata di rinnovo del contratto di affitto d'azienda REP N. 43163 RACC. 15146 del Fallimento _____ in la ditta _____ quale concedente dell'affitto d'azienda e dell'immobile;
- Tutto ciò premesso,
Il sottoscritto curatore

CHIEDE

Alla S.V.III.ma, non essendo comunque costituito il Comitato dei Creditori, di essere autorizzata a Rinnovare il Contratto di affitto d'azienda REP N. 43163 RACC. 15146 del Fallimento _____ per ulteriori anni 3, alle stesse condizioni preesistenti, presenziando dinanzi al Notaio Gentilucci Michele in Morrovalle, salvo la risoluzione anticipata del contratto per liquidazione del bene immobile mediante asta giudiziaria.

Con osservanza.
Macerata, 18/01/2021

Il curatore
(Dott.ssa Erika Menghini)

All.n.

- 1- a e b: Contratto di affitto REP N. 43163, RACC N. 15146 Notaio Gentilucci e allegati ;
- 2 - Lettera _____ richiesta rinnovo contratto affitto d' azienda e immobile.



- Tutto ciò premesso,
Il sottoscritto curatore

CHIEDE

Alla S.V.Ill.ma, non essendo comunque costituito il Comitato dei Creditori, di essere autorizzata a Rinnovare il Contratto di affitto d'azienda REP N. 43163 RACC. 15146 del Fallimento:
con la ditta _____ per ulteriori anni 3, alle stesse condizioni
preesistenti, presenziando dinanzi al Notaio Gentilucci Michele in Morrovalle, salvo la risoluzione anticipata del contratto per liquidazione del bene immobile mediante asta giudiziaria.

Con osservanza.
Macerata, 18/01/2021

Il curatore
(Dott.ssa Erika Menghini)

Il G.D. AUTORIZZA quanto richiesto.
Macerata, 20/01/2021

Il G.D.
Dott. Enrico Pannaggi (*firma digitale*)

Copia conforme all'originale telematico Decreto di Autorizzazione del 20/01/2021 per la stipula dell'atto di proroga affitto azienda Fall.17/2015

La sottoscritta Dott.ssa Erika Menghini, nata a Macerata il 16/06/1975, Codice Fiscale MNGRKE75H56E783I, con studio in Macerata. Via Roma n.151/C quale Curatore del Fallimento n. 17/2015 della ditta " _____ del suo titolare _____ o- residente in _____ (MC) ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 bis del D.L. 18/10/2012 n. 179, convertito con la Legge del 17/12/2012 n. 221, introdotto con l'art. 52 del D.L. 24/06/2014 n. 90, convertito nella Legge 11/08/2014 n. 114, attesta che la copia cartacea del Decreto di Autorizzazione alla stipula dell'atto di proroga dell'affitto azienda _____ firma del Giudice Delegato Dott.Enrico Pannaggi che precede è conforme alla copia informatica del medesimo atto presente nel fascicolo informatico rubricato al n. 17/2015 RG del Tribunale di Macerata sez. Fallimenti.

Macerata, il 22/01/2021

Dott. _____





Notaio

PROROGA DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata redatta in un unico originale da conservare negli atti del Notaio Michele Gentilucci di Morrovalle che ne autenticherà le sottoscrizioni,

i sottoscritti:

- MENGHINI Erika nata a Macerata il 16 giugno 1975 e domiciliata per questo atto a Macerata alla via Roma n. 151/C, la quale dichiara di intervenire ed agire esclusivamente quale Curatrice Fallimentare della ditta individuale " _____ ", corrente a _____ codice fiscale e numero di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche CCE-REA n. _____ partita Iva n. _____

ditta di titolarità di _____ sito a Mogliano il 9 novembre 1947, residente a _____

Fallimento n. 17/2015 dichiarato dal Tribunale di Macerata con sentenza del 20 febbraio 2015.

Curatrice autorizzata dal Giudice Delegato presso il predetto Tribunale in data 20 gennaio 2021, giusta provvedimento che in copia conforme all'originale contenuto nel fascicolo informatico, certificata dalla Curatrice, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legge n. 90 del 24 giugno 2014, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A"; ditta di seguito denominata "Concedente"

- _____ nato a _____ , residente a _____ 91, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, con sede a _____

_____ zione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche _____ REA n. _____ tita Iva n. _____

ditta di seguito denominata "Affittuario";

PREMETTONO

A) che in data 26 gennaio 2015, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Michele Gentilucci di Morrovalle, rep.n. 43163/15146, registrata a Macerata in data 23 febbraio 2015 al n. 1610 serie 1T, _____ cedeva in affitto a _____

_____ l'azienda sita in Mogliano alla via II giugno n. 10, avente ad oggetto la fabbricazione di mobili ed altri articoli in legno;

B) che in data 20 febbraio 2015, procedura n. 17/15, è stato dichiarato dal Tribunale di Macerata il fallimento della predetta ditta;

- C) che in costanza di procedura detto contratto di affitto è regolarmente proseguito giusta il consenso degli organi della procedura stessa;
- D) che in data 18 gennaio 2021 è stata presentata, su richiesta di _____ dalla Curatrice Fallimentare Menghini Erika, istanza al Giudice del Tribunale di Macerata diretta a rinnovare il contratto di affitto di cui sopra per ulteriori tre (3) anni, con decorrenza 26 gennaio 2021 alle stesse condizioni preesistenti, fatta salva la risoluzione anticipata del contratto stesso, per l'ipotesi di vendita del bene immobile facente parte del compendio aziendale mediante asta giudiziaria;
- E) che in data 20 gennaio 2021 il Giudice Delegato del Tribunale di Macerata, dott. Enrico Pannaggi ha accolto la predetta istanza;
- F) che è ora intenzione delle parti, stante quanto sopra, procedere al detto rinnovo;
- G) che il testo appresso riportato, giusta autorizzazione del Giudice, riproduce esattamente le condizioni del precedente contratto, in scadenza alla data del 25 gennaio 2021;

Quanto sopra premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. - La Concedente, come sopra rappresentata, e l'Affittuario convengono di rinnovare il contratto di affitto descritto in premessa, scadente alla data del 25 gennaio 2021, ed avente ad oggetto l'azienda relativa all'attività di fabbricazione di mobili ed altri articoli in legno, ubicata ed esercitata in porzioni di immobili siti in Mogliano, Via 2 Giugno n.10.

Le parti dichiarano e riconoscono che oggetto dell'affitto sono esclusivamente i beni strumentali descritti nell'elenco allegato sotto la lettera "A", al contratto di affitto stipulato in data 26 gennaio 2015.

Pure gli immobili oggetto del contratto di affitto rimangono esattamente gli stessi del vecchio contratto ora in scadenza.

In particolare detti immobili sono descritti in Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 157 sub 2 e 157 sub 3 (porzioni identificate nell'allegato di cui sopra).

2. Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto tutti i debiti e crediti sorti in data antecedente alla vigenza del primo contratto di affitto.

3. Il presente contratto, essendo stipulato in rinnovo del precedente citato in premessa, avrà de-

correnza dal 26 Gennaio 2021 e avrà scadenza al 25 Gennaio 2024, per la durata complessiva di anni 3 (tre).

Resta pattuito tra le parti che, nell'ipotesi che i beni immobili compresi nel compendio aziendale fossero alienati in sede di asta giudiziaria, il presente contratto cesserà di avere ogni tipo di efficacia, e pertanto se ne produrrà la risoluzione anticipata.

Il tutto giusta autorizzazione del giudice come allegata al presente atto sotto la lettera "A".

4. L'azienda è già nella detenzione della parte affittuaria, giusta contratto di affitto scadente alla data del 25 gennaio 2021.

Dalla data del 26 gennaio 2021 la parte affittuaria continuerà nella detenzione, in continuità con la precedente.

4. L'Affittuaria dichiara di essere a conoscenza dei beni costituenti l'azienda.

5. Il canone per l'affitto dell'azienda continua ad essere determinato secondo le condizioni del contratto di affitto stipulato in data 26 gennaio 2015 che qui si riproducono.

I canoni sotto riportati pertanto dovranno ritenersi aggiornati sulla base delle variazioni dell'Indice Istat citato nel predetto contratto, come maturate fino al 26 gennaio 2021.

"Il canone di affitto dell'azienda è pattuito e determinato nell'importo di Euro 230,00 (duecentotrenta/00) mensili, di cui, per quanto occorrer possa, Euro 180,00 (centoottanta/00) per l'immobile, dal giorno 26 Gennaio 2015 al giorno 25 di ogni mese successivo, da versare in rate mensili anticipate, entro il giorno 10 (dieci) del secondo mese di riferimento.

A titolo esemplificativo, il canone del periodo dal 26 Gennaio 2021 al 25 Febbraio 2021 dovrà essere versato entro il 10 Febbraio 2021.

Il pagamento dei canoni di affitto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, sul conto corrente della procedura e precisamente a valere sulle seguenti coordinate bancarie:

- Iban n. _____, "Banca Macerata Spa" filiale di Macerata intestato a "FALLIMENTO

Oppure su altro conto corrente della procedura segnalato per tempo dalla curatrice fallimentare.

5. All'inizio di ogni anno contrattuale, successivo al primo, detto canone verrà aumentato nella misura del 75% dell'indice ISTAT annuale.

6. Sono a carico dell'Affittuario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili dell'azienda, ritenendo che tale obbligo sia ampiamente compensato dalla facoltà concessa all'Affittuario stesso di dedurre le quote di ammortamento dei beni strumentali concessi in affitto, conformemente a quanto stabilito dall'art. 102, comma 8 del TUIR.
- 6.1 L'Affittuario si obbliga ad eseguire inoltre a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività, per sopravvenute disposizioni di legge.
7. La Concedente, come sopra rappresentata, dà facoltà all'Affittuario di utilizzare una sua propria denominazione, purché egli gestisca l'azienda senza modificarne radicalmente l'attuale destinazione.
- 7.1 Qualora l'Affittuario interrompa arbitrariamente la gestione, il Concedente ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1015 c.c.
8. L'Affittuario si obbliga ad utilizzare l'azienda in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento.
- 8.1 L'Affittuario si obbliga ad eseguire tutte le denunce ed a sottoporre l'azienda a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego della stessa.
9. I contratti in corso per l'esercizio dell'azienda saranno continuati dalla ditta affittuaria che già li esercita, giusta il contratto di affitto ancora vigente.
10. Il presente contratto non può essere ceduto, a qualunque titolo, senza il consenso scritto del Concedente.
- 10.1 L'azienda non può essere concessa in subaffitto.
11. Oltre che per le cause previste dalla legge, il contratto di affitto di azienda si intenderà risolto di diritto in caso di mancato pagamento di tre canoni mensili.
12. L'affittuario potrà recedere dal contratto di affitto di azienda definitivo in qualsiasi momento, con preavviso di almeno mesi 6 (sei) da inviarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo del concedente.
13. Il Concedente avrà facoltà, in qualsiasi momen-

to ed a sua completa discrezione, di verificare l'andamento dell'attività, sia attraverso un accesso nei locali che richiedendo dati ed informazioni, pur sempre nel rispetto della privacy dell'Affittuario e senza comportare ostacolo o disturbo all'esercizio dell'attività stessa.

14. L'Affittuario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica dei locali in oggetto.

15. L'Affittuario si obbliga a stipulare con primarie compagnie di assicurazione, apposite polizze a copertura dei rischi verso i terzi e verso il concedente per responsabilità civile e per distruzione o danneggiamento dell'unità concessa in godimento, ivi compreso il bene immobile.

16. Le spese della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico dell'Affittuario.

Rimangono valide tutte le altre condizioni citate nel contratto di affitto del 26 gennaio 2015, e qui non riportate.

Il presente atto sarà assoggettato a imposta di registro.

Morrovalle, via XXV Aprile n.67, li ventidue gennaio duemilaventuno.

Firmato: MENGHINI Erika,

REPERTORIO N.48924

RACCOLTA N.19068

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dottor Michele Gentilucci, Notaio in Morrovalle, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino, certifico che i signori:

- MENGHINI Erika nata a Macerata il 16 giugno 1975 e domiciliata per questo atto a Macerata alla via Roma n. 151/C, la quale dichiara di intervenire ed agire esclusivamente quale Curatrice Fallimentare della ditta individuale ' -

numero di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche CCE- n. , partita Iva n.

ditta di titolarità di

Fallimento n. 17/2015 dichiarato dal Tribunale di Macerata con sentenza del 20 febbraio 2015.

Curatrice autorizzata dal Giudice Delegato presso il predetto Tribunale in data 20 gennaio 2021, giusta provvedimento che in copia conforme all'originale contenuto nel fascicolo informatico, certificata dalla Curatrice, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legge n. 90 del 24 giugno 2014, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A"; società di seguito denominata "Concedente"

91, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, con sede a

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche REA n. partita Iva n. (

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa mia lettura effettuata unitamente all'allegato, hanno firmato, in mia presenza l'atto che precede, in calce e a margine dei fogli intermedi, alle ore dodici e quaranta minuti.

Morrovalle, via XXV Aprile n.67, li ventidue gennaio duemilaventuno.

Firmato: Michele Gentilucci Notaio.