

TRIBUNALE DI VERONA

Procedura: **n. 83/2023 R.G.E.**

Esecutato: [REDACTED]

* * * * *

G.E.: **Dott.ssa Salmaso Paola**

Creditore procedente: **BVR BANCA – avv. Giovanni Bogoni**

Custode: **Avv. Caterina Tuppini**

C.T.U.: **Geom. Alessandro Bonomo**

* * *

ISTANZA PER L'INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IN PUNTO DI

OPPONIBILITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LASTRICO SOLARE

Premesso che:

- Come rilevato, oltre che dalla scrivente custode, anche dal perito stimatore nella propria relazione tecnica, risulta registrato in data 16.04.2021 un contratto di locazione ultranovennale (concluso tra la società eseguita [REDACTED] in qualità di parte locatrice e l'allora Fallimento [REDACTED] in qualità di parte conduttrice), avente ad oggetto il lastrico solare sovrastante i capannoni pignorati (anch'essi occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura), sul quale è allocato un impianto fotovoltaico in titolarità di [REDACTED]
- Detto contratto di locazione, stipulato con atto notarile del notaio Emanuele De Micheli (rep.n.38579 – racc.n.29157), prevede una durata sino al 31.12.2031 ed un canone di Euro 250,00 annui (**all.1**);
- A seguito di intervenuta cessione di ramo d'azienda in data 29.11.2021 (con atto notaio Domenico Fauci di Verona n.66736 Rep.-n.18022 Racc.), la

- società ██████████ è subentrata, in qualità di parte conduttrice, nel contratto di locazione suindicato, essendo divenuta titolare del ramo d'azienda costituito dall'impianto fotovoltaico (**all.2**);
- Sono state sottoscritte dall'allora ██████████
██████) due convenzioni con il ██████████ una qualificata come “*convenzione tariffe incentivanti*” e l'altra come “*convenzione scambio sul posto*”, meglio dettagliate sia nel contratto di locazione sia nel successivo atto di cessione di ramo d'azienda, in forza delle quali maturano dei crediti da tariffe incentivanti nei confronti di ████████;
 - Dette convenzioni sono state espressamente ricomprese nell'atto di cessione di ramo d'azienda del 20.11.2021;
 - Preso atto del giudizio di non congruità del canone di locazione originariamente pattuito da parte del perito stimatore, ed a seguito di chiarimenti resi dal ████████ direttamente al legale della società esecutata, si è appresa la necessità di mantenere in essere il contratto di locazione stipulato per atto del notaio De Micheli in data 08.04.2021 al fine di poter mantenere i benefici di cui alle convenzioni citate;
 - Risulta, altresì, in essere un ulteriore contratto di locazione ultranovennale avente ad oggetto i capannoni industriali pignorati (stipulato dal notaio Domenico Fauci in data 01.02.2012, regolarmente registrato e trascritto il 24.02.2012), il cui canone, di Euro 24.000,00/annui oltre IVA al 22%, è stato ritenuto congruo da parte del perito stimatore;
 - Con riferimento a tale ultimo contratto, la procedura sta apprendendo regolarmente i canoni di locazione su apposito conto corrente aperto dalla scrivente custode;

- Considerato, pertanto, che sia i capannoni oggetto della procedura esecutiva sia il lastrico solare sono di fatto occupati dalla medesima società conduttrice, ovvero [REDACTED] e considerata, pertanto, l'opportunità, alla luce delle considerazioni che precedono, di considerare come un "*unicum*" il compendio immobiliare locato ad [REDACTED], si ritiene opportuna una ulteriore valutazione da parte del perito stimatore in ordine alla congruità del canone di locazione così come rinveniente dalla somma dei due canoni (quello pattuito per i capannoni con quello pattuito per il lastrico solare);
- Qualora il canone così complessivamente calcolato risultasse congruo, sarebbe superata qualsiasi ragione ostantiva al regolare prosieguo delle convenzioni con il [REDACTED] suindicate di cui attualmente sta beneficiando l'occupante [REDACTED]

Tutto ciò premesso, il sottoscritto custode giudiziario

CHIEDE

Che l'Ill.mo G.E., salvo sue diverse indicazioni, preso atto delle considerazioni di opportunità svolte in narrativa, con riferimento al contratto di locazione avente ad oggetto il lastrico solare (stipulato in data 08.04.2021 per atto notaio Emanuele De Micheli rep.n.38579 – racc.n.29157), voglia richiedere al perito stimatore Geom. Bonomo una valutazione integrativa, sotto il profilo della congruità del canone, degli importi unitariamente considerati oggetto dei due contratti di locazione ultranovennali (aventi ad oggetto i capannoni industriali ed il lastrico solare), considerando pertanto come un *unicum* il complesso immobiliare attualmente occupato da [REDACTED]

Si allega:

all.1) contratto di locazione lastrico solare 08.04.2021;

all.2) cessione ramo d'azienda 29.11.2021.

Con osservanza

Verona, 20 febbraio 2024

Il custode giudiziario

Avv. Caterina Tuppini

(Atto firmato digitalmente)