

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENI MOBILI
da e tra

[REDACTED]
nominata "il Locatore"),

e

[REDACTED]
Piacentino n. 23 (di seguito denominata "il Conduttore"),

- qualora intesi congiuntamente, "le Parti" -

avente ad oggetto

i beni mobili meglio descritti e precisati nell'Allegato A della presente offerta (di seguito, "il **Compendio Mobiliare**"), il tutto nei termini ed alle condizioni appresso dettagliati.

Premesso che

- il Conduttore, a far data dall'atto di compravendita del 20.12.2024, è diventata proprietaria di un compendio immobiliare sito in Loreggia (PD), via Europa Unita n. 15, costituito da un fabbricato a destinazione industriale di circa 8.850 mq. edificato su particella catastale di circa 11.375 mq e da un fabbricato collabente a destinazione residenziale edificato su separata particella catastale, così più dettagliatamente identificati al NCEU e NCT del Comune di Loreggia (PD): Foglio 13, part. 1055, *sub* 1, via dell'Industria n. 3 Piano T-1-2, cat. D/7, r.c. 43.278,00 €; Foglio 13, part. 1055, *sub* 2, via dell'Industria n. 3 Piano T, cat D/1, r.c. 70,00 €; Foglio 13, part. 1077, via Europa Unita SNC Piano T-1, cat. F/2; Foglio 13, part. 770, seminativo, cl. 3, sup. 195 mq., r.d. 1,28 €, r.a. 0,91 €; Foglio 13, part. 755, vigneto, cl. 3, sup. 174 mq, r.d. 1,30 €, r.a. 0,81 €; Foglio 13, part. 763, seminativo, cl. 3, sup. 170 mq, r.d. 1,11 €, r.a. 0,79 € (di seguito, "l'Immobile");
- nell'Immobile sono attualmente presenti beni mobili di diverso genere di proprietà del Locatore e che quest'ultimo dovrebbe asportare, onde liberare l'Immobile definitivamente per consentire al Conduttore di poterne disporre a proprio piacimento;
- il Locatore intende vendere a terzi, eventualmente se del caso per il tramite di una procedura concorsuale cui sta valutando di accedere, il Compendio Mobiliare, onde completare la propria fase liquidatoria, e, a tal fine, ha commissionato nei giorni scorsi una perizia asseverata di detti beni, ossia la perizia dell'Ing. Marco Battilana 05/02/2025 (di seguito, "la Perizia");
- il Conduttore, onde rendere l'Immobile maggiormente appetibile sul Mercato delle locazioni, ha interesse a prendere in locazione il Compendio Mobiliare ed eventualmente ad acquistarlo;
- il Locatore garantisce espressamente che il Compendio Mobiliare è libero e di sua esclusiva proprietà e che non è gravato da qualsiasi onere, peso, vincolo e/o sequestro, e, pertanto, intende concederlo in locazione al Conduttore alle condizioni appresso riportate.

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti convengono quanto segue

1. Premesse.

Le Premesse e l'Allegato costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. Oggetto del Contratto.

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che contestualmente accetta, il Compendio **Mobiliare** che quest'ultimo dichiara espressamente di conoscere integralmente a seguito di **ispezione preventiva del medesimo** e di averlo **trovato in condizioni soddisfacenti**. Il



Conduttore, in particolare, è edotto del fatto che il Compendio Mobiliare è usato e, pertanto, privo di alcuna garanzia, contrattuale o di legge, e di tale circostanza il Locatore e il Conduttore hanno tenuto espressamente conto ai fini della determinazione del canone di locazione del Compendio Mobiliare ai sensi del punto 3 che segue.

2.3 Il Conduttore, al termine per qualunque motivo della locazione, dovrà restituire il Compendio Mobiliare al Locatore nel medesimo stato in cui gli è stato consegnato, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle Parti al momento della conclusione del presente contratto e salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso normale della cosa locata in conformità del presente contratto.

2.4 In caso di perimento o deterioramento irrimediabile del Compendio Mobiliare dovuti a vetustà e/o normale usura il Conduttore potrà essere responsabile del valore del singolo bene perito o deteriorato irrimediabilmente nei limiti del valore espresso nella Perizia.

3. Custodia, manutenzione, riparazioni del Compendio Mobiliare e responsabilità del Conduttore.

3.1 Il Conduttore è tenuto a custodire il Compendio Mobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia presso l'Immobile.

3.2 La manutenzione ordinaria del Compendio Mobiliare sarà esclusivamente a carico del Conduttore. In particolare, il Conduttore sarà tenuto, sempre qualora ciò sia possibile e non antieconomico rispetto al valore di Perizia, a mantenere il Compendio Mobiliare in efficienza, segnalando immediatamente al Locatore eventuali problemi di funzionamento.

3.3 Previo preavviso telefonico, il Locatore avrà diritto di ispezionare in ogni tempo il Compendio Mobiliare per verificarne lo stato e il Conduttore si impegna fin da ora a consentire l'accesso ai propri locali al personale incaricato dal Locatore.

4. Durata della locazione. Diritto di recesso.

Il Contratto avrà durata minima di 18 (diciotto) mesi a decorrere dal 1.4.2025 e fino al 1.10.2026, fatta salva la facoltà di recesso ciascuna delle Parti, esercitabile in ogni momento e con un preavviso minimo di 60 (sessanta) giorni.

5. Canone e altri corrispettivi dovuti al Locatore.

5.1 Il canone della locazione (di seguito "il Canone") viene convenuto dalle Parti in € 50 (Euro cinquanta/00) + i.v.a. di legge al mese da versare al termine della locazione.

6. Limitazioni della responsabilità del Locatore.

Il Conduttore si impegna fin da ora espressamente a manlevare il Locatore da qualsiasi responsabilità relativa a danni a persone e/o cose che dovessero derivare dall'uso del Compendio Mobiliare.

7. Divieto di cessione del Contratto e responsabilità in caso di pretese di terzi.

7.1 Il Conduttore si impegna a rendere noto che il Compendio Mobiliare è di proprietà esclusiva del Locatore e comunque, a pena di risarcimento del danno, a comunicare a terzi che eventualmente dovessero intraprendere azioni esecutive sul Compendio Mobiliare che lo stesso non è sottoponibile a pignoramento né a sequestro, altresì esibendo all'ufficiale giudiziario e/o a chiunque avanzi pretese sul Compendio Mobiliare copia del presente contratto debitamente registrata.

8. Effetti della Liquidazione Giudiziale del Locatore.

8.1 Ai sensi dell'art. 172 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), in caso di apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti del Locatore, le Parti concor-

dano che il presente contratto rientra tra i contratti pendenti soggetti alla valutazione del Curatore, il quale potrà a sua scelta: a) subentrare nel contratto, assumendo i diritti e gli obblighi del Locatore, con prosecuzione della locazione alle medesime condizioni contrattuali; b) sciogliere il contratto dandone comunicazione scritta al Conduttore, con effetto non prima del decorso di 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta comunicazione.

8.2 In caso di scioglimento del contratto da parte del Curatore la procedura avrà diritto alla restituzione immediata del Compendio Mobiliare, salvo diversi accordi tra le parti o autorizzazione del giudice delegato.

9. Spese di registrazione della presente scrittura.

Le spese di registrazione della presente scrittura a taxa fissa sono espressamente a carico del Conduttore.

10. Legge Regolatrice e Foro Competente.

11.1 Il presente Contratto è regolato dalla Legge italiana e dalle norme contenute nel codice civile, qualora non espressamente derogate.

11.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente Contratto comprese, a titolo meramente esemplificativo, quelle inerenti alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà competente il Foro di Padova con esclusione espressa di ogni altro Foro.

11.3 Le Parti danno atto di aver integralmente negoziato il contenuto della presente scrittura privata.

Allegati:

A)

Letto, accettato, confermato e sottoscritto in Padova (PD), li 01/04/2025

Il Locatore

Il Conduttore



PROG.	UTILIZZAZIONE	CAT.	DESCRIZIONE	UN.	QUANT.	N° Stripi N° Stripi N° Stripi	ANNO	CONF.	VALORE USD unitario	VALORE STIMA USD	VALORE REALIZZO unitario	VALORE STIMA REALIZZO	NOTE	BAR	MIL.
237	ARR Vestire a 2 porte	ARR		cad.	1				€ 100,00	€ 100,00	€ 10,00	€ 10,00	finisar		
238	ARR Sacco in tessuto	ARR		cad.	2				€ 35,00	€ 70,00	€ 20,00	€ 20,00	finisar		
239	ARR Borsa in tessuto	ARR		cad.	2				€ 15,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	finisar		
240	ARR Ammortito con 2 anni	ARR		cad.	2				€ 40,00	€ 80,00	€ 20,00	€ 20,00	finisar		
241	ARR Borsa in pannello in lamiera	ARR		cad.	3				€ 30,00	€ 90,00	€ 15,00	€ 45,00	finisar		
242	GEN Scena con 7 rudi	GEN		cad.	1				€ 65,00	€ 65,00	€ 65,00	€ 65,00	finisar		
243	GEN Scena con 13 posti	GEN		cad.	1				€ 90,00	€ 90,00	€ 65,00	€ 65,00	finisar		
244	GEN Scrittore con 3 riganti	GEN		cad.	3				€ 45,00	€ 135,00	€ 15,00	€ 45,00	finisar		
245	GEN Bordone con cinesa per la biondella	GEN		cad.	1				€ 90,00	€ 90,00	€ 45,00	€ 45,00	finisar		
246	ELE Scab 2 in rudi	ELE		cad.	1				€ 95,00	€ 95,00	€ 45,00	€ 45,00	finisar		
247	ARR Chiusura di pannello	ARR		cad.	1				€ 110,00	€ 110,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
248	ARR Scavina	ARR		cad.	1				€ 80,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
249	ARR Bordone con 2 riganti e 1 cassello	ARR		cad.	1				€ 80,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
250	GEN Molte appuntatori per segretari	GEN		cad.	1				€ 80,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
251	GEN Collare con 8 rudi	GEN		cad.	1				€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
252	ARR Bordone	ARR		cad.	1				€ 100,00	€ 100,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
253	ARR Bordone	ARR		cad.	1				€ 80,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
254	ARR Bordone in legno con giunche di bionda	ARR		cad.	1				€ 140,00	€ 140,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
255	ARR Bordone	ARR		cad.	1				€ 80,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
256	ARR Bordone con n. 4 note	ARR		cad.	2				€ 40,00	€ 80,00	€ 30,00	€ 60,00	finisar		
257	GEN Pannello di legno	GEN		cad.	1				€ 100,00	€ 100,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
258	GEN Pannello di legno con 2 rudi	GEN		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
259	GEN Caricatore con 2 rudi	GEN		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
260	ARR Cassa	ARR		cad.	1				€ 130,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 60,00	finisar		
261	ARR Pannello in metallo con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 130,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 60,00	finisar		
262	ARR Pannello in metallo con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 130,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 60,00	finisar		
263	ARR Pannello in metallo con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 130,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 60,00	finisar		
264	ELE Cassa con 2 rudi	ELE		cad.	1				€ 40,00	€ 40,00	€ 20,00	€ 20,00	finisar		
265	ARR Pannello in metallo con 2 rudi	ARR		cad.	3				€ 35,00	€ 105,00	€ 20,00	€ 60,00	finisar		
266	ARR Pannello in metallo con 2 rudi	ARR		cad.	2				€ 130,00	€ 260,00	€ 60,00	€ 120,00	finisar		
267	ARR Pannello in metallo con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 130,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 60,00	finisar		
268	ELE Cassa con 2 rudi	ELE		cad.	1				€ 120,00	€ 120,00	€ 50,00	€ 50,00	finisar		
269	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
270	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 130,00	€ 130,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
271	ELE Cassa con 2 rudi	ELE		cad.	1				€ 180,00	€ 180,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
272	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	2				€ 50,00	€ 100,00	€ 25,00	€ 50,00	finisar		
273	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	2				€ 70,00	€ 140,00	€ 35,00	€ 70,00	finisar		
274	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
275	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
276	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
277	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
278	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
279	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
280	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
281	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
282	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
283	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
284	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
285	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
286	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
287	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
288	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
289	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
290	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
291	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
292	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
293	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
294	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
295	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
296	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
297	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
298	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
299	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		
300	ARR Cassa con 2 rudi	ARR		cad.	1				€ 150,00	€ 150,00	€ 70,00	€ 70,00	finisar		



