PAOLO DELFINO
Architetto

Studio: 20123 Milano – Via V. Monti 12 - Tel/fax 02.45409282
E-mail delfino@architettodelfino.it
E-mail certificata delfino.7495@oamilano.it

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n° 643/2010

G.E. Dott. ssa Terni

Creditore Procedente: **Banca Popolare di Lodi**

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO
Arch. Paolo Delfino

DEPOSITATO in CANCELLERIA
Milano, 29 APR. 2010
IL CANCELLIERE

ALBO DEGLI ARCHITETTI DI MILANO N. 7495
ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI MILANO N. 9349

Premesse : Lo scrivente **Arch. Paolo Delfino**, con studio in Milano, Via V. Monti 12 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 7495 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa **Terni** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali.

*** *** ***

Quesito

" ***Provveda*** *l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del /i bene/i al/i debitore/i.*

Provveda *quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile, ad espletare la seguente attività:*

1) *Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile*
2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4) *Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
   - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*

Provveda, *almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico, e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.*

Alleghi *all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.*

Avverta *il giudice e il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*

Formuli *tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".*

*** *** *** *** *** *** *** ***

Appartamento in Milano – Via Regaldi 7

Relazione peritale

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale per l'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata e Condono del Comune di Milano, dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente il sottoscritto, coadiuvato da una propria collaboratrice, l'arch. Barbara Marchesi, il giorno 11 aprile 2011, alla presenza della società Sivag e del fabbro (nominata dal GE in data 05.03.2011) procedeva all'effettuazione del sopralluogo, sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene. (si allega verbale apertura operazioni peritali e avvisi di sopralluogo sotto "A"). Si fa presente che non è stato necessario sostituire la serratura, in quanto nell'immobile era presente una persona straniera, conoscente dell'affittuaria, che ci ha aperto l'abitazione. (vedasi capitolo stato occupativo del bene pignorato)

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E., lo scrivente,

coadiuvato da una propria collaboratrice, l'arch. Barbara Marchesi, precisa quanto segue:

PUNTO 1:

AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AII' IMMOBILE:

L' immobile è stato visionato.

PUNTO 2 :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare, posta in Comune di Milano – Via Regaldi 7 ed individuata nelle mappe e registri catastali come segue:

Identificazione catastale:

Appartamento: Fg. 73 - Particella 16 - Sub. 723 – Zona cens. 3 – P. T. – cat. A/4 - cl. 3 – Consistenza 2,5 vani - R.c. Euro 232,41 – Intestato a per quota di proprietà di 10/100 e a a per la restante quota di 90/100.

Osservazioni all'identificazione catastale : nessuna

Della scheda e della visura catastale si allega copia in calce alla presente sotto "C".

- ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.01.2010, promosso da Banca Popolare di Lodi Spa, trascritto in data 04.03.2010 ai nn. 12316/7746 con il quale veniva sottoposto a Pignoramento il seguente immobile, per **proprietà in ragione di ½** del debitore esecutato Sig.

- In Comune di Milano – Via Regaldi 7 :

Abitazione di tipo popolare: Fg. 73 - Particella 16 - Sub. 723 - cat. A/4 – Consistenza 2,5 vani – Piano T.

(allegato sotto "B ")

Osservazioni all'atto di pignoramento: la trascrizione del pignoramento colpisce quota di 50/100 dell'immobile, viceversa il Sig. a è proprietario della quota di 90/100. (vedasi atto di provenienza)

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.04.2010, promosso da Banca Popolare di Lodi Spa, trascritto in data 22.04.2010 ai nn. 22790/14516 con il quale veniva sottoposto a Pignoramento il seguente immobile, per **proprietà in ragione di ½** del debitore esecutato Sig. I I:

- In Comune di Milano – Via Regaldi 7 :

Abitazione di tipo popolare: Fg. 73 - Particella 16 - Sub. 723 - cat. A/4 – Consistenza 2,5 vani – 40 metri quadri - Piano T.

(allegato sotto "B ")

Osservazioni all'atto di pignoramento: la trascrizione del pignoramento colpisce quota di 50/100 dell'immobile, viceversa il Sig. ! è proprietario della quota di 10/100. (vedasi atto di provenienza)

- ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA - La proprietà dell'immobile è pervenuta ai Sigg.ri per quota del 10% e per quota del 90% per compravendita da , con atto in data 16.06.2005 repertorio n. 123549/17550 a rogito Notaio Cesare Suriani di Milano trascritto a Milano in data 06.07.2005 ai nn. 49462/27364. (allegati sotto "B")

PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione dell'immobile:

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nella zona periferica Nord di Milano, quartiere Affori.

L'area è facilmente raggiungibile dalle nuove fermate MM 3 Affori Centro e Affori Fnm. e dalle linee di superficie.

Trattasi di edificio residenziale in stile "vecchia Milano di ringhiera", di tre piani fuori terra oltre il sottotetto abitato e il seminterrato, edificato nei primi decenni del '900 ed oggetto di successive modifiche sanate alla fine degli anni '90.

Dalla strada tramite un portone in ferro a due battenti si accede all'androne pedonabile/carrabile e poi nel cortile comune, dal quale si accede all'immobile oggetto della presente.

Buona la presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

- DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

APPARTAMENTO: posto al piano terra nel corpo interno del fabbricato è composto da:, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco, locale camera che affaccia su una piccola porzione di cortile piantumato di proprietà. Si fa presente che non si può accedere dal locale camera al cortile, in quanto la camera prende luce e aria da una finestra, non da una portafinestra. Al piccolo cortile si accede da un passaggio comune, che conduce anche ad altri piccoli cortili di altre proprietà.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 42 mq valutati al 100% spp., ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolata convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni ½, porzione di cortile di proprietà 30%).

TABELLA RIASSUNTIVA					
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	€/Mq	valore
appartamento	40,00	100%	40,00		
"porzione di cortile" di proprietà	7,00	30%	2,10		
			42,00	2.500,00	105.000,00
TOTALE					105.000,00

BREVI CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE INTERNE E ESTERNE DELL'APPARTAMENTO:

Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti in ceramica in tutti i locali. Le pareti dei locali sono intonacate e superiormente verniciate, ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno che sono rivestite in piastrelle.

I serramenti delle finestre sono in legno verniciato bianco con doppi vetri e scuri in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il portoncino di accesso all'immobile è del tipo blindato.

Impianto elettrico con conduttori sottotraccia.

Impianto di riscaldamento a caloriferi e acqua calda sanitaria autonomi con caldaia a gas nella zona cottura

Stato di conservazione interno: sufficiente.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, così come le tamponature; il tetto è a falde con copertura in tegole, le facciate sono tinteggiate e verso il cortile interno presentano i classici ballatoi con ringhiere in ferro.

(fotografie allegate sotto "D")

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Lo stabile, di tipologia economica popolare, abitato in buona parte da cittadini extracomunitari, necessita di una migliore manutenzione.

PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO

La proprietà pignorata è data in locazione dal sig. ., a seguito di regolare contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4+4 a partire dal giorno 01.01.2010, registrato in data 15.01.2010 al numero 454 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2, antecedente alla data della trascrizione del primo pignoramento (trascritto il 04.03.2010) e pertanto opponibile alla procedura. (contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 allegato sotto "C")

PUNTO 5 E 6 VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....

-- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON

OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 04.03.2010 ai nn. 12316/7746 relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.01.2010, promosso da Banca Popolare di Lodi Spa con il quale veniva sottoposto a Pignoramento l'immobile oggetto della presente relazione, per **proprietà in ragione di ½** del debitore esecutato Sig.

Osservazioni all'atto di pignoramento: la trascrizione del pignoramento colpisce quota di 50/100 dell'immobile, viceversa il Sig. . . . è proprietario della quota di 90/100. (vedasi atto di provenienza)

- Trascrizione in data 22.04.2010 ai nn. 22790/14516 relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.04.2010, promosso da Banca Popolare di Lodi Spa con il quale veniva sottoposto a Pignoramento l'immobile oggetto della presente relazione, per **proprietà in ragione di ½** del debitore esecutato Sig. . . .

Osservazioni all'atto di pignoramento: la trascrizione del pignoramento colpisce quota di 50/100 dell'immobile, viceversa il Sig. è proprietario della quota di 10/100. (vedasi atto di provenienza)

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 06.07.2005 ai nn. 49463/11998 relativa ad Ipoteca Volontaria costituita con atto in data 16.06.2005 n. 123550/17551 di repertorio a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. con sede in Verona, a carico di per quota di 10/100 e per quota di 90/100, per una somma complessiva di Euro 278.000,00 gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.

Dovrà pertanto essere eseguita la cancellazione delle Ipoteche Volontarie dai pubblici registri.

I costi di tale prestazione professionale svolte da un notaio regolarmente iscritto al proprio ordine professionale, in relazione al valore dell'immobile, sono compresi indicativamente per ogni cancellazione tra 600,00 e 1.000,00 Euro/cad + IVA.

Vi sono pendenze condominiali ammontanti ad Euro 4.362,48 come da bilanci e reparti inviatici dall'amministratore del condominio Rag. Moritz Carlo (allegati sotto C)

PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA -

Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI

Regolarita edilizia del bene: SI - Non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e/o modifica distributiva

PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta Certificazione Energetica

Non sono state introdotte nuove installazioni e/o modiche degli impianti nell'edificio (trasformazione, ampliamento, manutenzione straordinaria) che comportino la certificazione o la dichiarazione di conformità come da DM. 37/2008

PUNTO 9 - VALORE DELL'IMMOBILE:

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2011, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di sufficiente appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in sufficiente stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale della **piena proprietà** dell'unità qui descritta, considerata **con** vincolo di affittanza in corso e quindi non disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- è indubbio che dopo la lunga crisi del mercato immobiliare degli anni 90 e la decisa ripresa dei primi anni 2000, oggi si registra una nuova fase di "stasi", con qualche regresso dei prezzi, a causa della perdurante crisi economica generale del paese;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per

proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale con vincolo di occupazione in corso, il seguente più probabile valore venale attuale:

- Valore di stima dell'appartamento - **libero** Euro 105.000,00 (diconsi Euro centocinquemila/00), corrispondente ad un'incidenza di 2.500,00 Euro/mq. per circa 42 mq. complessivi di superficie "lorda commerciale".

Trattandosi di immobile regolarmente locato ed opponibile alla procedura lo scrivente ritiene di poter applicare un coefficiente di svalutazione desunto dalla pubblicistica tecnica di settore pari al 20% e pertanto:

- Valore di stima dell'appartamento affittato:

Euro 105.000,00 x 80% = **Euro 84.000,00** (diconsi euro ottantaquattromila/00)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano 15.04.2011

l'esperto
Arch. Paolo Delfino

CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO AD USO ABITATIVO

ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431

400096

MARCA DA BOLLO €14,62 Agenzia Entrate 00019338 00056529 0001-000009 IDENTIFICATIVO : 01082645354453 0 1 08 264535 445 3

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MILANO 2 15 GEN 2010

IL LOCATORE

Sig./Soc.

cod. fisc./part. IVA legale rappresentante

nato a

il domiciliato/sede via Giuseppe Regaldi 7 Milano

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

Sig./Soc.

identificato a mezzo C.I. nr.

rilasciato da COMUNE DI MILANO il 10/04/2006

cod. fisc./part. IVA legale rappresentante

nato a (MAROCCO)

il 210680 domiciliato/sede

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in MILANO

Via n. civico 7

scala / piano T int. / composta di n. 1 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei seguenti elementi accessori:

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MILANO 2 ATTO NON REGISTRATO AL 654 SERIE DEL 15/01/10 IMPOSTE ASSOLTE PER Euro 77,46 DI CUI IMPOSTA DI BOLLO Euro

PER DELEGA DEL DIRETTORE

~~non ammobiliato~~ / ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI 1171 76,02 9641 3,42

Proprietà riscaldamento acqua altre

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L. 11.07.1992, n. 333 (convertito nella legge 08.08.1992, n. 359)

codice fiscale del locatore

estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

(1) La durata non può essere inferiore ad anni 4

EDIFOO

Si dichiara che gli impianti (Gas, Elettrici, Acqua) sono in regola con le norme di sicurezza degli impianti (Art. 13 D. M. Sviluppo Economico N° 37 del 22/01/08).

Si allega Certificazione di Conformità Impianti.

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

certificato di collaudo e certificazione energetica:

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la DURATA di anni [1] 4 dal 01/01/10 al 31/12/2014 e si intenderà RINNOVATO per altri [1] 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore DISDETTA del contratto MOTIVATA, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per altri ..... , e così di seguito, in mancanza di DISDETTA da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

2) Il conduttore ha facoltà di RECEDERE qualora ricorrano gravi motivi in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitare al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad USO di civile ABITAZIONE ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale.

4) Il conduttore potrà / non potrà SUBLOCARE o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del diritto del contratto.

5) Il CANONE ANNUO di locazione è convenuto in € 2400.00 + 1200.00 ~~[illegible]~~ , che il conduttore si obbliga a corrispondere in contanti nel domicilio del locatore in n. 12 rate anticipate in € 200.00 + 100.00 ~~[illegible]~~ ciascuna scadente il 1° di ogni mese

Il CANONE sarà/non sarà AGGIORNATO ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) Il PAGAMENTO del CANONE o di quant'altro dovuto anche per ONERI ACCESSORI non potrà essere sospeso o ritardato da

pretese o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, degli ONERI ACCESSORI quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile locato importanti e improrogabili OPERE NECESSARIE per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di STRAORDINARIA MANUTENZIONE di rilevante entità, il canone come pattuito verrà/non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso, l'aumento decorre dal 1° giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) Il conduttore dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato e adatta all'uso convenuto, e così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il RITIRO DELLE CHIAVI, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del REGOLAMENTO DELLO STABILE che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizioni ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa / non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 900.00

pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il DEPOSITO CAUZIONALE come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) Sono interamente a carico del conduttore le SPESE, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del con-

dizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo, entro 2 mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avrà inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

13) Il conduttore ha/non ha diritto di PRELAZIONE nella VENDITA.

14) Il conduttore ha/non ha diritto di PRELAZIONE nel caso di NUOVA LOCAZIONE alla scadenza del contratto.

15) Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto, dandone notizia al conduttore. Quest'ultimo anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

16) Qualunque MODIFICA al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

17) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675).

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto *(luogo e data)* Milano li 13/01/10

Il locatore — Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, Codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 13) e 16).

Il locatore — Il conduttore

Il Procuratore

Esate €

Notifica all'Autorità locale in data ___ a ___

Notifica al Condominio in data ___ a ___

Tegetti Dott. Fil. 1/4/05