

INDICE

1. Premesse	3
2. Analisi dei Contratti di Affitto.....	3
3. Possibilità di vendita suddivisa in LOTTI.....	6
ALLEGATI COPIE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	8

1. Premesse

Il sottoscritto *LUCA SANTORO*, consulente e perito al Tribunale di Milano al n. 11077 del relativo ruolo, con Studio in Milano Via Freguglia 10, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della causa iscritta all'R.G. n° 2135/2009, di seguito riporta i CHIARIMENTI richiesti dall'Ill.mo Giudice e, più precisamente, riguardanti:

1. Il dettaglio dei contratti di affitto degli immobili oggetto della valutazione;
2. La possibilità di una vendita suddivisa "per lotti".



2. Analisi dei Contratti di Affitto

Quanto all'Unità immobiliare a destinazione **NEGOZIO – Censita al NCEU del Comune Vanzaghello (Mi) ed identificata al foglio 8 – mappale 442 – sub. 3 – categoria C/1 – classe 6 - piano terra – consistenza mq. 62,00 – Corso Roma – rend. catastale euro 1.479,34**, il contratto di affitto ora vigente presenta le seguenti caratteristiche:

Tipo	<i>Contratto di Locazione Commerciale</i>
Data di stipula	<i>01 giugno 2009</i>
Durata	<i>6 anni (+ 6)</i>
Locatore	<i>[REDACTED]</i>
Conduttore	<i>[REDACTED]</i>
Corrispettivo	<i>€ 9.000,00 annui</i>
Tipologia attività	<i>Vendita alimentari etnici</i>
Data registrazione	<i>17 giugno 2009</i>

Quanto all'Unità immobiliare a destinazione **UFFICIO** – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) ed identificata al foglio 8 – mappale 442 – sub. 4 – categoria A/10 – classe 1 - piano terra – consistenza 3,5 vani – Corso Roma – rend. catastale euro 876,69, NON esiste alcun contratto di affitto¹.

Quanto all'Unità immobiliare a destinazione **DEPOSITO** – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) ed identificata al foglio 8 – mappale 442 – sub. 5 – categoria C/2 – classe 4 ; piano terra – consistenza mq. 323,00 - via Foscolo – rendita catastale euro 650,58, il contratto di affitto ora vigente presenta le seguenti caratteristiche:

Tipo	<i>Contratto di Locazione Commerciale</i>
Data di stipula	<i>14 dicembre 2009</i>
Durata	<i>6 anni (+ 6)</i>
Locatore	
Conduttore	
Corrispettivo	<i>€ 7.800,00 annui</i>
Tipologia attività	<i>Formazione Professionale</i>
Data registrazione	<i>23 dicembre 2009</i>

Quanto all'Unità immobiliare a destinazione **LABORATORIO** – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) ed identificata al foglio 8 - mappale 442 – sub. 6 – categoria C/3 – classe 3 - piano terra – consistenza mq. 27,00 ; Via Gorizia – rendita catastale euro 54,38, il contratto di affitto ora vigente presenta le seguenti caratteristiche:

¹ In realtà, nel predetto immobile, risiede un'Attività Commerciale di proprietà dei Sigg. Martinoni; il contratto d'affitto (non prodotto), dovrebbe consistere in una "scrittura privata" NON registrata.

Tipo	<i>Contratto di Locazione Commerciale</i>
Data di stipula	<i>12 luglio 2010</i>
Durata	<i>6 anni (+ 6)</i>
Locatore	██
Conduttore	██
Corrispettivo	<i>€ 3.600,00 annui</i>
Tipologia attività	<i>Ufficio</i>
Data registrazione	<i>20 luglio 2010</i>

*liberato
militare
militare*

Quanto all'Unità immobiliare a destinazione BAR – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata al foglio 8 – mappale 442 – sub. 7 – categoria C/1 – classe 6 ; piano terra – consistenza mq. 90,00; Via Gorizia – rendita catastale euro 2.147,43, il contratto di affitto ora vigente presenta le seguenti caratteristiche:

Tipo	<i>Contratto di Locazione Commerciale</i>
Data di stipula	<i>01 febbraio 1993²</i>
Durata	<i>6 anni (+ 6)</i>
Locatore	██
Conduttore	██
Corrispettivo	<i>€ 6.713,94 annui</i>
Tipologia attività	<i>BAR</i>
Data registrazione	<i>febbraio 1993</i>

² Contratto tacitamente rinnovato all'originaria scadenza e, tuttora in essere con adeguamento del corrispettivo annuo in base alle clausole contrattuali.

Quanto alle restanti SEI Unità immobiliare a destinazione BOX – Censite, rispettivamente al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) ed identificate al:

- foglio 8 – mappale 824 – sub. 1 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 9,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 23,24;
- foglio 8 – mappale 824 – sub. 2 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 9,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 23,24;
- foglio 8 – mappale 824 – sub. 3 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- foglio 8 mappale 824 – sub. 4 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- foglio 8 – mappale 824 – sub. 5 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- foglio 8 – mappale 824 – sub. 6 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;

risultano **LIBERE** da qualsiasi contratto di locazione.

3. *Possibilità di vendita suddivisa in LOTTI*

Per le loro caratteristiche, TUTTE le Unità Immobiliari oggetto della valutazione, sono indipendenti tra loro e, quindi, “collocabili” sul mercato in maniera singola.

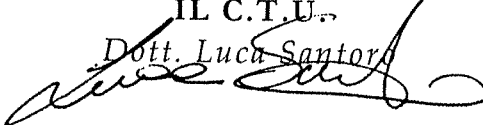
Pertanto, qualora l'Ill.mo Giudice disponesse la vendita degli Immobili di cui sopra, potrà richiedere la possibilità di suddivisione in LOTTI SINGOLI.



Nel rassegnare il proprio lavoro, il sottoscritto Consulente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto in piena coscienza professionale e con l'unico scopo di portare la verità a conoscenza di chi di ragione.

Con osservanza.

Milano, 04 marzo 2011

IL C.T.U.
Dott. Luca Santoro


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE III^a CIVILE

CAUSA PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.P.A." (creditore procedente)

CONTRO

"[REDACTED]" (debitori eseguiti)

(R.G.E. 2135/2009)

Giudice Istruttore Dott. De Sapia

* * *

ALLEGATI COPIE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

SUB. 3

MINI MARKET

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in data 01 Giugno 2009
con la presente scrittura privata il locatore [redacted] cod. fisc.

[redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted] cod. fisc. [redacted] domiciliato in
Via Marconi nr. 36 - 20020 Magnago (Milano),
l'immobile in Via Roma nr. 83 in Vanzaghello (MI)

ai seguenti pati condizionali.

1. La locazione avrà durata di 6 anni + 6 anni con inizio dal 01 Giugno 2009
Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 7° comma
della legge 392/1978.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 9.000,00 (Nove mila) annue da pagarsi in
nr. 12 rate mensili anticipate di Euro 750,00 cad.
3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione
verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle
variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e
impiegati.
4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri
accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna
azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
5. I locali si concedono solo per il solo uso di Vendita alimentari emici con intesa fra le
parti, che il locatore concede al conduttore il permesso di sublocazione con divieto di
mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L.
392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta
contatti diretti con il pubblico.
6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo
di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti
leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo
ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
8. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione
in corso non era adibito ad uso di abitazione.
9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio
uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di
chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
**Ogni aggiuntti che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali
ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo
consenso scritto del proprietario.** Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola
manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari,
alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli
infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il
conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.
10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e
indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di
terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

- 11. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 13. Riscaldamento autonomo
- 14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 15. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 16. L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.
- 17. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi
- 18. Le spese condominiali verranno ripartite in base ai millesimi relativi a questa unità
- 19. Il contatore dell'acqua potabile è uno pertanto verrà suddivisa la spesa trimestralmente o al ricevimento bolletta con quota di nr. 3 persone.
- 20. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili
- 21. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore

Il locatore _____
 Il conduttore _____

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19

Il locatore _____
 Il conduttore _____



AGENZIA DELLE ENTRATE
 UFFICIO di BUSTO ARSIZIO
 Reg.ta a Busto A. il 14/06/11
 al n. 2331 Serie 3



PER DELEG. DEL DIRETTORE
 IMPIEGATO ADDETTO
 Santa Carone

SUB. 5

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in data 14 dicembre 2009
con la presente scrittura privata il locatore [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] e [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

affitta al conduttore [REDACTED] P. e C.F. [REDACTED]

Sede legale: V.le Europa 93 - 21017 SAMARATE (VA)

sede operativa: Via XX Settembre nr. 6 - 21013 GALLARATE (VA)

l'immobile in Via Foscolo nr. 12 in Vanzaghello (MI)

ai seguenti patti condizionali:

1. La locazione avrà durata di 6 anni + 6 anni con inizio dal 14 Dicembre 2009
scadenza 13 Dicembre 2021

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma
della legge 392/1978.

2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 7.800,00 (settemilaottocento) annue da
pagarsi in rate 12 anticipate di Euro 650 cad. (seicentocinquanta)

3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione
verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle
variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e
impiegati.

4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri
accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna
azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5. I locali si concedono solo per il solo uso di "FORMAZIONE PROFESSIONALE" con
intesa fra le parti, che il locatore concede al conduttore il permesso di sublocazione con
divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto pre-isto negli artt. 34, 35, 37 e
seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività
che comporta contatti diretti con il pubblico.

6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo
di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti
leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo
ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione
in corso non era adibito ad uso di abitazione.

9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio
uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di
chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali
ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso
scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola
manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari,
alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli
infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento..

10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e
indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di

- terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.
- 11. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
 - 12. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
 - 13. Riscaldamento autonomo - nr 2 impianti di condizionamento con pompa di calore
 - 14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
 - 15. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
 - 16. L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.
 - 17. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.
 - 18. Le spese condominiali verranno ripartite in base ai millesimi relativi a questa unità
 - 19. Il contatore dell'acqua potabile è uno pertanto verrà suddivisa la spesa trimestralmente o al ricevimento bolletta con quota di nr. 3 persone.
 - 20. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
 - 21. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore

Locatore _____
 Conduttore _____
 Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19
 Locatore _____
 Il conduttore _____

Vanzaghello, 14 Dicembre 2009

MARCA DA BOLLO
 € 14,62
 QUATTORDICI/62
 Ministero del Tesoro e delle Finanze
 IDENTIFICATIVO
 0 1 08 190537 155 5

AGENZIA DELLE ENTRATE
 UFFICIO TERRITORIALE DI BUSTO ARSIZIO

2 originale qui registrato
 al n° 416 serie 3
 11.23.12.08

Prof. delegato del Direttore Provinciale

SUB 6

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in data 12 Luglio 2010
con la presente scrittura privata il locatore [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
affitta al conduttore [REDACTED]
e C.F. [REDACTED] Sede legale: VIA STELVIO 106 - 21052 BUSTO ARSIZIO (VA)
sede operativa: Via Gorizia 9 - 20020 VANZAGHELLO (MI)
Rappresentante legale della Società: sig. [REDACTED] 21052
BUSTO ARSIZIO - cod. fisc. [REDACTED]
l'immobile di Via Gorizia nr. 9 in Vanzaghello (MI) - con i seguenti dati catastali -
foglio 8 mapp. 442 - sub. 5 - comune di Vanzaghello

ai seguenti patti condizionali:

1. La locazione avrà durata di 6 anni + 6 anni con inizio dal **12 Luglio 2010** scadenza **11 luglio 2022**
Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 3.600,00 (tre/milaseicento) annue da pagarsi in rate 12 anticipate di Euro 300 cad. (trecento)
3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
5. I locali si concedono solo per il solo uso di **"UFFICIO"** con intesa fra le parti, che il locatore concede al conduttore il permesso di sublocazione con divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore
7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
8. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
9. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.
10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e

indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

11. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. Riscaldamento autonomo - nr 1 termoconvettore elettrico

14. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

16. L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

17. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

18. Le spese condominiali verranno ripartite in base ai millesimi relativi a questa unità

19. Il contatore dell'acqua potabile è uno pertanto verrà suddivisa la spesa proporzionalmente o al ricevimento bolletta con quota di nr. 1 persona.

20. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

21. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore

Il locatore

Il conduttore

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19

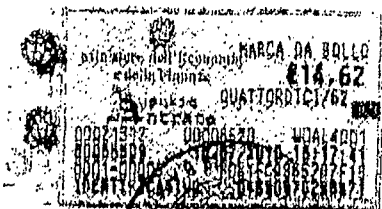
Il locatore

Il conduttore

Vanzaghello, 12 Luglio 2010

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI BUATO ARSIZIO

Reg. ta a Buato A. II 2102/2010
al n° 2131 Serie 3



Per delega del Dirigente Provinciale
di Buato Arsizio

SUB. 7 BAR'

Bulla
compilate



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

1) Con la presente privata scrittura il Sig. (1) ~~_____~~ MASSIMO
U. _____ E RESIDENTE A VANZAGHELLO
C.F. ~~_____~~

codice fiscale n. _____
locatore, con residenza/sede sociale in VANZAGHELLO
Via V. FASCIOLO

affitta al Sig. (1) ~~_____~~
P. IVA _____

codice fiscale n. _____ conduttore, che accetta
per se, eredi e aventi causa l'unità immobiliare costituita da Z. VANZAGHELLO
vani nella casa in VIA GARIBOLDI - VANZAGHELLO
Via _____ per anni 6 lei
e mesi _____ cioè dal 1.02.93 al 28.02.1999

2) Il canone di locazione viene fissato in L. 13.000.000 UFFICIO CENTRALE
per sola pigione, oltre al rimborso delle spese per prestazioni accessorie e riscaldamento, REGGATO
che si presumono, ai soli fini fiscali, in L. _____ A. BALDI
conguaglio da calcolarsi _____ complessivamente L. 13.000.000
da pagarsi presso il domicilio del locatore in 4 RATE eguali rate
anticipate di L. 3.250.000 X scadenti il 1.1.93 / 1.1.94 / 1.1.95 / 1.1.96 / 1.1.97 1.1.98
Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente per eventuali esente
variazioni di potere di acquisto della lira. Le variazioni in aumento del canone non possono 2.000.000
essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo
per le famiglie di operai ed impiegati.

3) Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni
(6 x 0) _____
anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti d'istinto a mezzo di lettera
raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, e salvo
(12 x 10)
rincasso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 2746
L. 27-7-78 n. 392.

Rendita art. n° 497 D)

(1) Per la persona fisica indicare la completa generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita); per la Società la completa ragione sociale, il numero di iscrizione nel registro del Tribunale o, il nome del legale rappresentante o il titolare.

[Handwritten signature and official stamp]

4) La locazione è ad uso esclusivo di BAR; è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessazione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

5) Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che (2) LOB PORTANO contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 27-7-78 n. 392.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 20 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'articolo 1456 del C.C.

Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del cinque per cento a quello legale.

7) Il conduttore si impegna formalmente a necessitare la fornitura del riscaldamento centralizzato alle condizioni poste dal locatore, salvo il disposto dell'art. 10, L. 27-7-78, n. 392, ed a rimborsare tutte le spese di esercizio degli impianti.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento o all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90% (novanta per cento).

8) I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 C.C., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione; il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie.

9) È proibito, al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che

(2) (compartano - non compartano).

non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale; di gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi o negli immondezzai materie che ne ostruiscano i tubi; di spaccare legna o carbone in corte, sui ripiani delle scale, sui ballatoi o nei locali concessi in locazione; di ingombrare scale, cortili e portici, e usarne altrimenti che per solo passaggio; di collocare cassette od altri oggetti di peso eccessivo, di esporre cartelli, insegne o scritte senza il permesso del locatore.

10) Il locatore si riserva il diritto di collocare contatori per misurare il consumo dell'acqua e, in tal caso, il conduttore dovrà rimborsare, oltre al prezzo dell'acqua consumata, il costo del noleggio, lettura e manutenzione.

11) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

12) Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

13) Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

14) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 14 alle 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

15) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

16) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

17) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che

viene eletto, a tutti gli effetti in VANZAGHELLA
 LIEVITUALE DEPOSITO CAUZIONALE SI INTENDE
 VERSATO A GARANZIA DI CANONI DI LOCAZIONE,
 ONER ACCESSORI, DANNI AGLI ENTI LOCATI, E SARANNO
 RIMBORSATO SOLO DOPO DEFINIZIONE TOTALE DI
 OGNI PENDENZA IN CASO ALL'IMMOBILE RILASCIATO,
 IN CASO DI VARIAZIONE DEL CANONE, IL DEPOSITO
 DOVRA' ESSERE CONGUAGLIATO IN PROPORZIONE

VANZAGHELLA addì 01.02.93
 [Redacted Signature] (Arma del locatore)
 [Redacted Signature] (Arma del conduttore)

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, dichiarano di approvarle recitate fin d'ora ogni reciproca eccezione.

[Redacted Signature] (Arma del locatore)
 [Redacted Signature] (Arma del conduttore)

IL LOCALE VIENE CEDUTO FUNZIONANTE.
 TUTTE LE SPESE PER RIPARAZIONI DI:
 SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI, RUBINETTERIE, VETRI,
 SANITARI, PORTE, PIASTRELLE, CALDAIA, BOILER, GARANNO
 ANTIFURTO, SARANNO A CARICO DEL CONDUTTORE.
 IL LOCALE VIENE CEDUTO CORDEBATO DI RISCALDAMENTO
 AUTONOMO FUNZIONANTE A GAS METANO.
 SARANNO CURA DEL CONDUTTORE EFFETTUARE ALLACCIAMENTI
 DI:
 ENEL
 METANO
 S.I.P.
 SPESE GENERALI DI MANUTENZIONE SARANNO RICHIESTE
 PREVIO PEZZE GIUSTIFICATIVE