STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO
Geom. ALFREDO CERUTI
Via Strambio, 34 - 20133 MILANO
Tel. 02.70124253

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. GRAZIOLI

CAUSA n. di ruolo Generale: 50883/2002
n. di ruolo Sezione:

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

****

Premesso che:

- Con ordinanza del 27/06/2005, il sottoscritto geom. Alfredo Ceruti, con studio in Milano – Via Strambio n. 34, veniva nominato C.T.U. con qualifica di esperto per la stima dell'immobile sito in Cuggiono – Via San Fermo n. 10 e con mandato di verificare la documentazione ipocatastale;

- Il quesito peritale è stato articolato nel testo seguente:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. **quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi del comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);**
2. **quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**
3. **esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;**
4. **segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;**
5. **descriva il bene con indicazione dello stato occupativi e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;**
6. **alleghi alla relazione a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno;**
7. **accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima."**

Il sottoscritto ritiene utile anteporre alle delucidazioni richieste un organica ricapitolazione delle circostanze che hanno dato origine alla vertenza giudiziaria; pertanto si richiamano i fatti e gli atti rilevanti ai fini del procedimento.

1 - CRONOLOGIA ESSENZIALE:

- **05/06/2001** Con atto notaio dr. Cirillo Oreste in Parabiago - repertorio n.4141, trascritto il 07/06/2001 ai nn. 37870/58357, il sig. [redacted] vende alla [redacted], un appartamento sito in Cuggiono – Via San Fermo civ. 10 al piano primo, composto da un locale, cucina e servizio ed un locale e servizio in corpo staccato con annesso vano scala comune con terzi a piano terra – censito al N.C.E.U. – Comune di Cuggiono al foglio 13 - mappale 8 – sub.12 – p.1 – zona cens.U - categoria A/3 – classe 3 – vani 4,5 – rendita Lit. 540.000.= (€.278,89)

- **05/06/2001** Con atto notaio dr. Cirillo Oreste in Parabiago - repertorio n.4142/1606 registrato a Legnano il 22/06/2001 al n.1395-S1, la [redacted] – cod. fisc.: [redacted], stipula un contratto di mutuo di credito fondiario con la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena – Piazza Salimbeni n.3,– cod. fisc. E partita I.V.A.: 00884060526 dell'importo complessivo di Lit. 170.000.000.= pari ad €. 87.797,67; offrendo in garanzia l'immobile sito in Cuggiono – Via San Fermo civ. 10 al piano primo, composto da un locale, cucina e servizio ed un locale e servizio in corpo staccato con annesso vano scala comune con terzi a piano terra – censito al N.C.E.U. – Comune di Cuggiono al foglio 13 - mappale 8 – sub.12 – p.1 – zona cens.U - categoria A/3 – classe 3 – vani 4,5 – rendita Lit. 540.000.= (€.278,89)

- **08/07/2002** Con atto di precetto del Tribunale Civile di Milano la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena – Piazza Salimbeni n.3, intima alla [redacted] – cod. fisc.: [redacted], di pagare il residuo capitale del contratto di mutuo stipulato in data 05/06/2001, le rate e capitale residuo insoluti scaduti al 14/06/2001, e i diritti di commissione ammontanti complessivamente a €. 90.869,74 oltre il costo di notifica e i successivi interessi come da contratto e vigenti disposizioni.

- **11/09/2002** Con atto di pignoramento immobiliare del Tribunale Civile di Milano, su richiesta del creditore, l'Ufficiale Giudiziario sottopone ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà della [redacted] – cod. fisc.: [redacted], un appartamento sito in Cuggiono (MI)– Via San Fermo civ. 10 al piano primo, composto da un locale, cucina e servizio ed un locale e servizio in corpo staccato con annesso vano scala comune con terzi a piano terra – censito al N.C.E.U. – Comune di Cuggiono al foglio 13 - mappale 8 – sub.12 – p.1 – zona cens.U - categoria A/3 – classe 3 – vani 4,5 – RC €.278,89.

2 – PROVENIENZA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INTESTAZIONE:

L'unità immobiliare assoggettata a pignoramento è pervenuta alla [redacted] mediante atto di compravendita notaio dr. in Milano - repertorio n. 74899/13089, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "1" il 30/10/2001 ai nn. /47510, dove il sig. [redacted] vende alla [redacted] – cod. fisc.: [redacted], un appartamento sito in Cuggiono (MI) – Via San Fermo civ. 10 al piano primo, composto da un locale, cucina e servizio ed un locale e servizio in corpo staccato con annesso vano scala comune con terzi a piano terra – censito al N.C.E.U. – Comune di Cuggiono al foglio 13 - mappale 8 – sub.12 – p.1 – zona cens.U - categoria A/3 – classe 3 – vani 4,5 – rendita Lit. 540.000.= (€.278,89)

L'immobile di proprietà della [redacted] ubicato nel Comune di Cuggiono (MI) in Via San Fermo civ. 10, consistente in:

a) al piano primo un locale, cucina e servizio ed un locale e servizio, confinante, in senso orario: proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, vano scala comune, proprietà di terzi su due lati;

b) al piano primo un locale e servizio in corpo staccato, confinante, in senso orario: proprietà di terzi sui tre lati, vano scala comune;

c) un vano scala comune, confinante, in senso orario: proprietà al mappale n.10, proprietà di terzi, mappale n.26, proprietà di terzi.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Cuggiono è emerso quanto segue:

- MAGGIO 1998 - Il sig. [redacted] presentava al Comune di Cuggiono una Denuncia di Inizio Attività per: realizzazione di servizio igienico collegato alla fognatura, formazione pavimenti e rivestimenti nel bagno in progetto, formazione di pavimenti nei soggiorni e rivestimenti angolo cottura, sistemazione dei serramenti e creazione ripostiglio in quota (allegato n.3).
- MAGGIO 1999 - Il sig. [redacted] presentava al Comune di Cuggiono una Denuncia di Inizio Attività per: ristrutturazione pareti esterne stabile e richiesta apertura finestra (allegato n.4).
- OTTOBRE 1999 - Il sig. [redacted] presentava al Comune di Cuggiono una Denuncia di Inizio Attività per: realizzazione di servizio igienico collegato alla fognatura, formazione pavimenti e rivestimenti nel bagno del progetto, formazione di pavimenti nei soggiorni e rivestimenti angolo cottura, sistemazione dei serramenti e formazione di nuova finestra come da lettera protocollata nel maggio 1999 (allegato n.5).
- MARZO 2000 - Il sig. [redacted] presentava al Comune di Cuggiono una Denuncia di Inizio Attività per: realizzazione di servizio igienico collegato alla fognatura, formazione pavimenti e rivestimenti nel bagno del progetto, formazione di pavimenti nei soggiorni e rivestimenti angolo cottura, sistemazione dei serramenti e formazione di nuova finestra come da lettera protocollata nel maggio 1999 (allegato n.6).

3 – CONGRUITA' DOCUMENTALE:

Alla luce delle riportate formalità gravanti sul bene pignorato, la documentazione in atti viene giudicata congrua, esaustiva ed esente da manchevolezze o lacune tali da determinare la sospensione del procedimento.

4 - RISULTANZE DELL'INDAGINE PERITALE:

4.1 - DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

L'unità pignorata fa parte di una casa che attesta la presenza residuale di una tipologia edilizia e di una fisionomia urbana classica nella realtà cittadina.
Le facciate hanno linee sobrie, e sono tutte intonacate e tinteggiate, ma in cattivo stato di manutenzione. (fotogrammi n.1-2-3).
L'unità immobiliare pignorata è ad uso abitazione ed è posta al piano primo, inserita in uno stabile sprovvisto di impianto ascensore, con impianto di riscaldamento autonomo, altezza locali da pavimento a soffitto di mt.4,25, composto da un locale, cucina e servizio ed un locale e servizio in corpo staccato (fotogrammi n.4-5-6-7), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 64,50.

Le misurazioni sopra descritte sono state ricavate dalla planimetria catastale richiesta all'N.C.E.U. di Milano (allegato n.2), in quanto nonostante comunicazione alla [redacted] tramite telegramma (allegato n.1), non essendosi presentato nessuno ne alla data del 26/07/05, ne alla data del 28/02/06, non si è potuto accedere all'interno del bene pignorato. Pertanto non è possibile indicare le attuali condizioni di manutenzione all'interno del bene.

5 – GIUDIZIO DI STIMA:

Per la valutazione dell'unità immobiliare si ritiene equo adottare il procedimento che si attua sulla base di analisi attinte da fonti tra loro diverse, ma di reciproca implicazione metodologica: sulla stima del valore ottenuto da pubblicazioni di operatori professionali che agiscono in zona e da indagini condotte in loco; ed inoltre utilizzando dati e parametri editi dai bollettini C.C.I.A.A. specializzati nel settore immobiliare e aggiornati sull'andamento del mercato. Prima di procedere alla stima occorre rammentare che il mercato immobiliare è attualmente in fase di ripresa soprattutto per unità come nel caso in specie.

6 – VALORI:

Sia i dati ricavati dalle pubblicazioni di professionisti del settore, relativamente alla zona in oggetto e per edifici con datazione e caratteristiche analoghe, sia alle indagini svolte in loco sulle recenti compravendite d'immobili, indicano le seguenti valutazioni, in considerazione che **l'immobile è occupato.**

Appartamento	mq. 64,50 x €. 1.250,00	= €. 80.625,00
Valore totale dell'immobile		**€. 80.625,00**

7 – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Per quanto concerne la valutazione economica degli enti pignorati, vedasi le quantificazioni esposte al sottotitolo **"6 – Valori"** della presente consulenza, dove la stima dell'immobile viene operata sulla base di €. 80.625,00 a cui va decurtata la percentuale del 25%, considerato l'immobile occupato, porta a un valore finale di **€. 60.469,00.=**

8 – ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

8.1 – FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE:

Si rinvia a quanto esplicitato nell'omonimo titolo 1, e segnatamente alle iscrizioni ipotecarie e alle trascrizioni di pignoramento immobiliare, esposte con completezza di riferimento e di dati.

8.2 – DESCRIZIONE CON IDENTIFICATIVI CATASTALI E COERENZE:

La situazione catastale aggiornata è esposta nel titolo 2. Si allega nella presente relazione la scheda di riferimento richiesta presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano.
Si allega tutta la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cuggiono in merito alle domande di inizio attività inoltrate per lavori effettuati nell'unità immobiliare pignorata.

8.3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Si allegano n. 7 fotografie, che illustrano le vedute esterne ed interne della proprietà pignorata.

8.4 – COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO:

Si allega una copia della presente consulenza tecnica d'ufficio su supporto informatico in formato Winword.

******

Con la serena consapevolezza di aver diligentemente operato, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il C.T.
Geom. Alfredo Cerutti

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA - MILANO - CERUTTI ALFREDO N. 7044

Milano, 23/03/2006

FOTOGRAFIA N° 2

Fotografia N 4

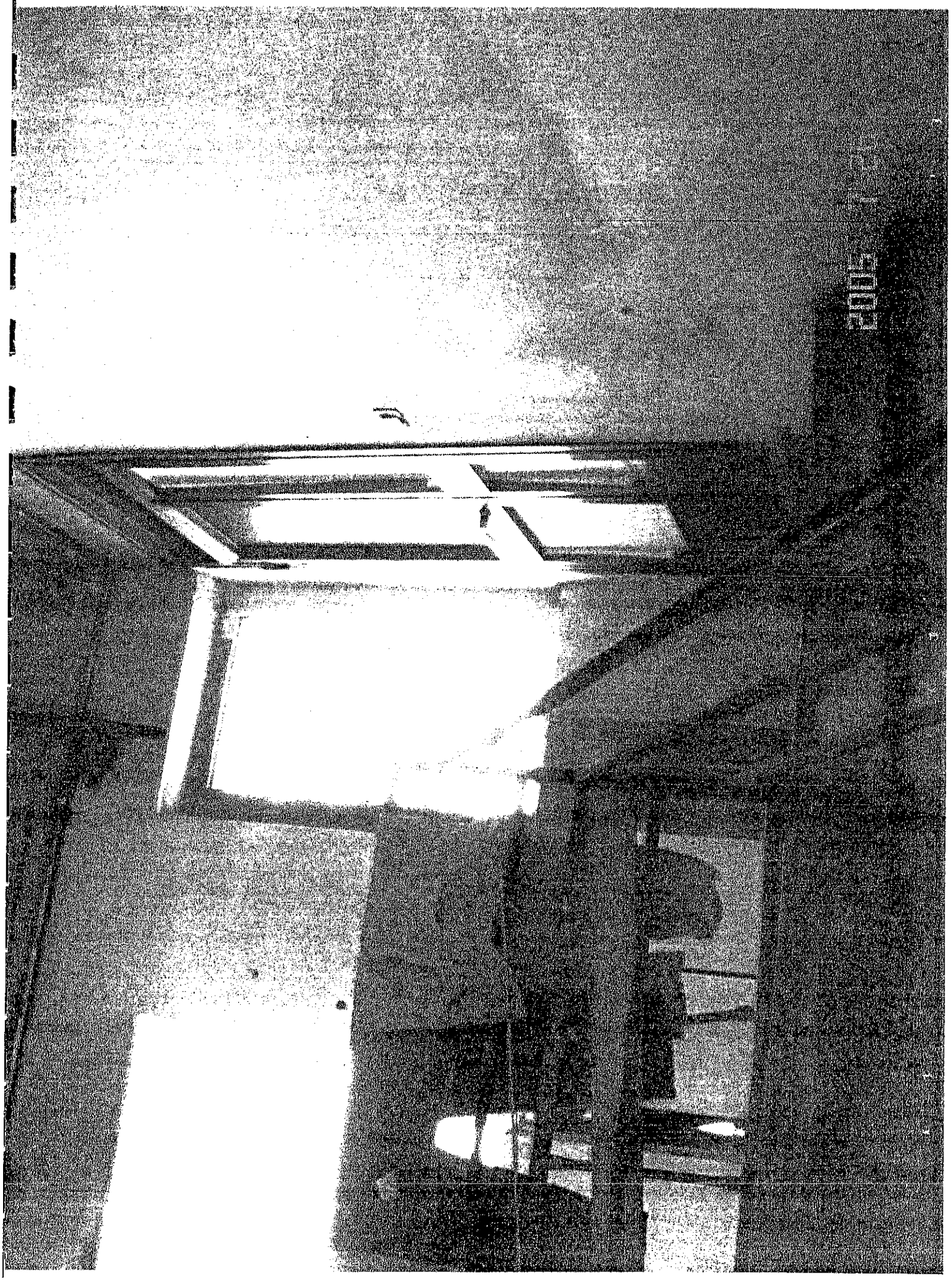
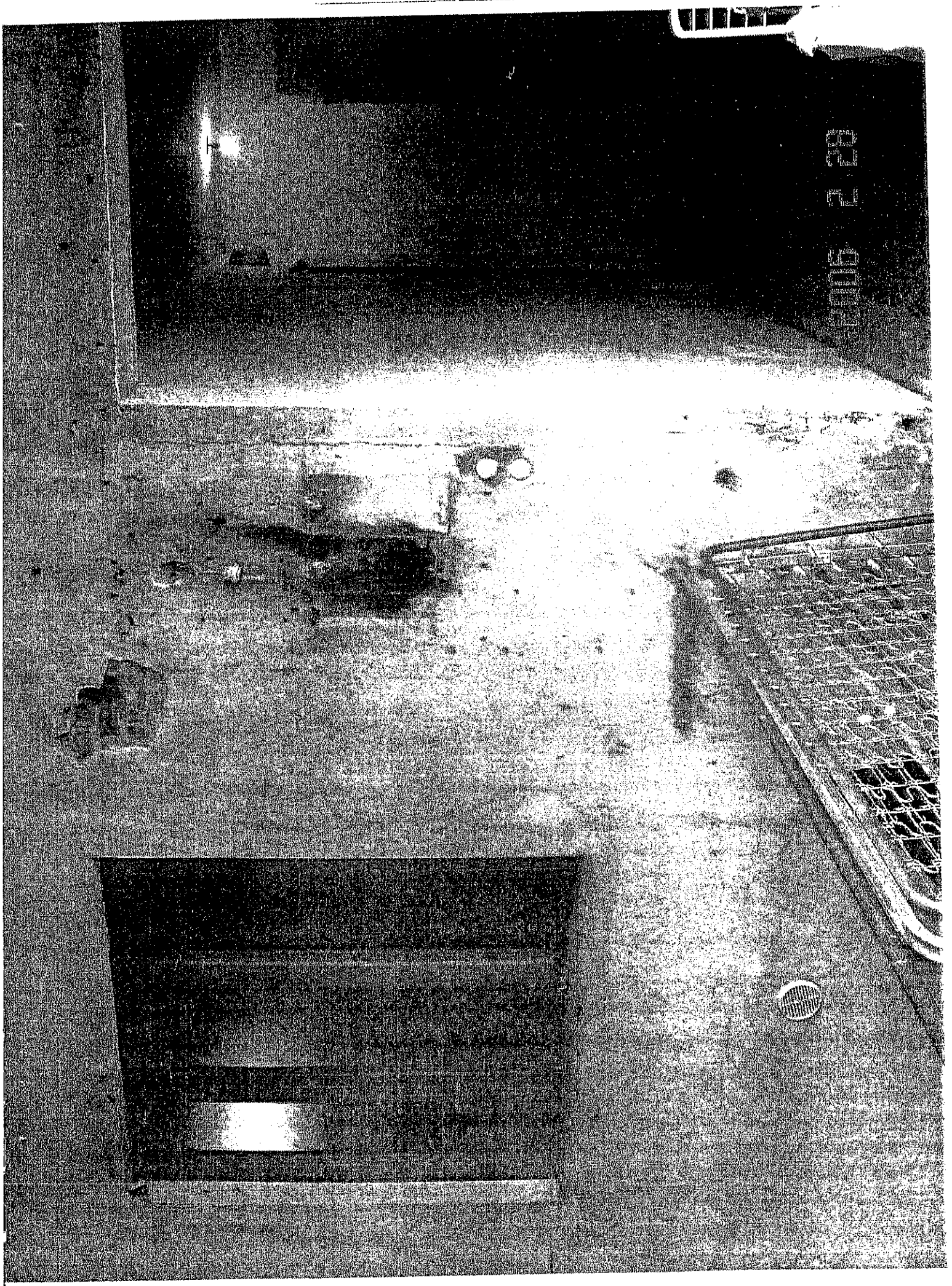
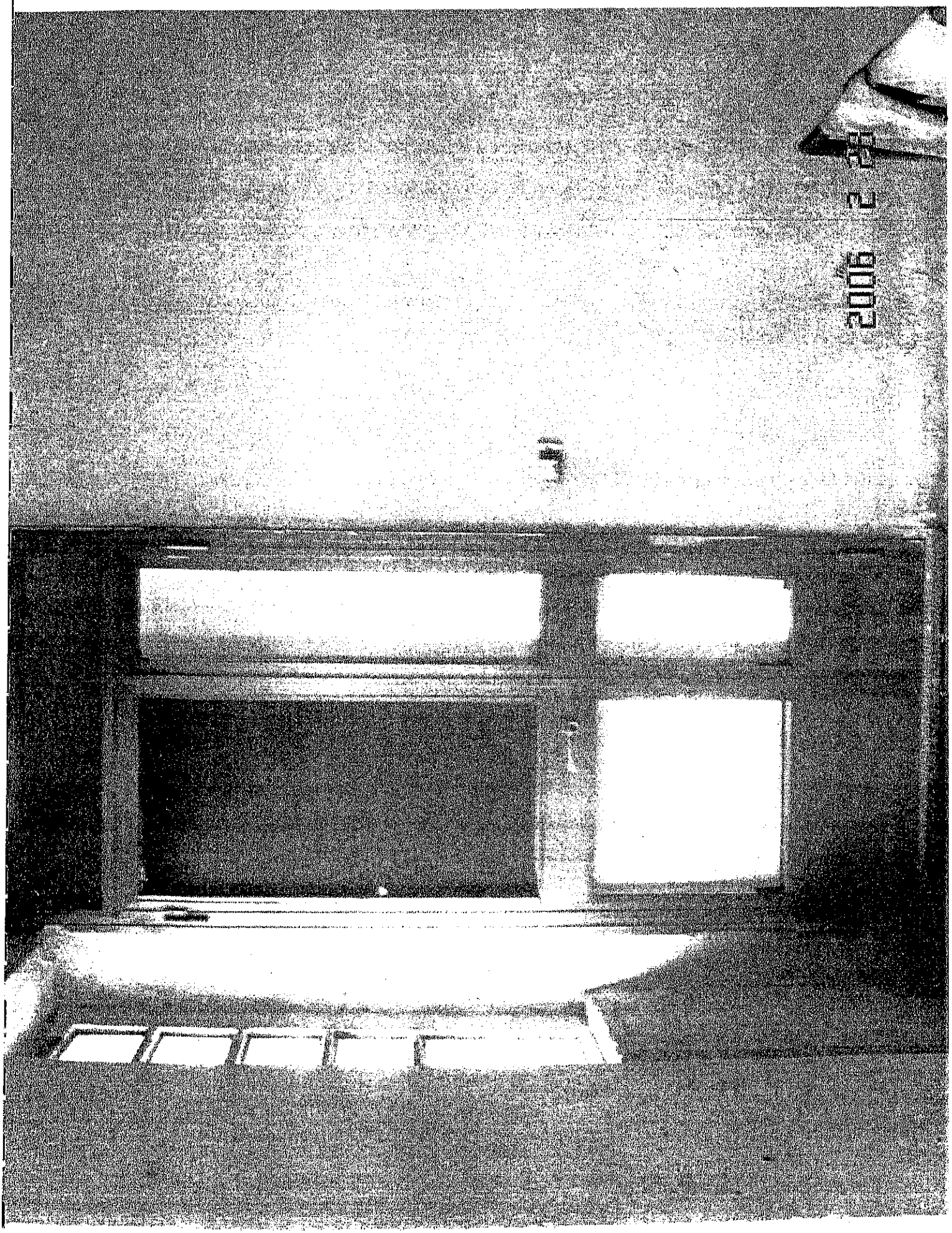


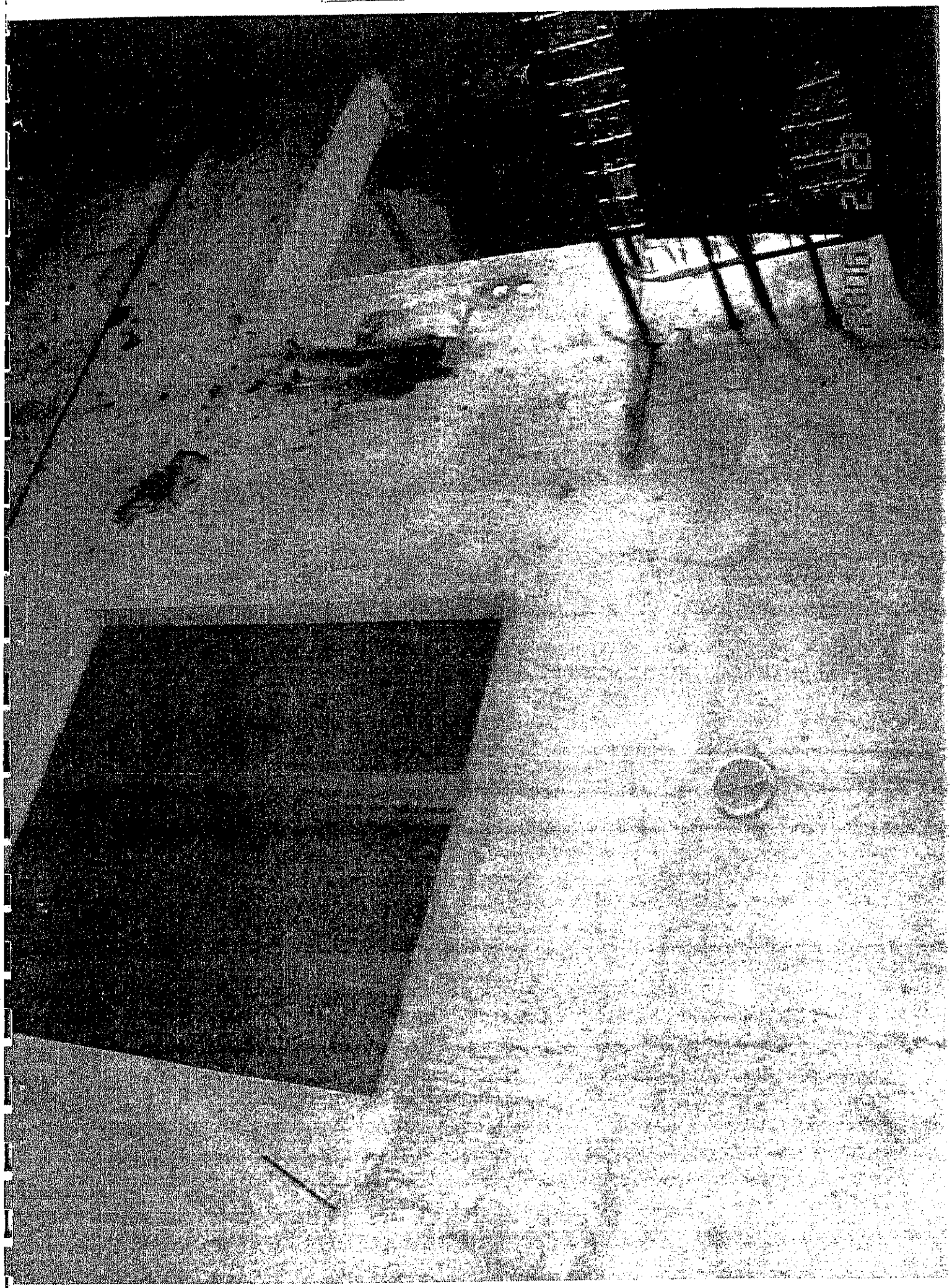
Photo No. 5



PROGRAMA N° 5



FOTOGRAFIA N. 2



ALLEGATO N°2

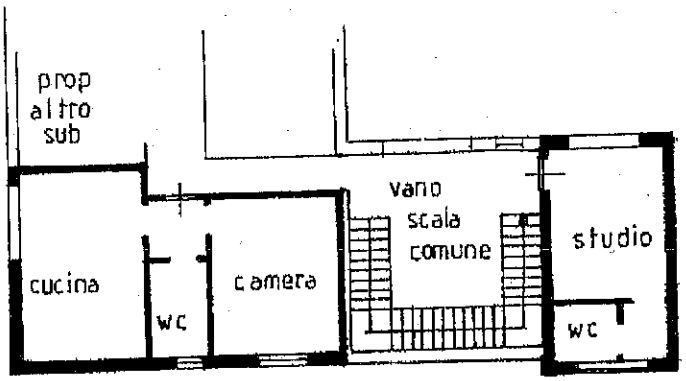
MODULARIO a.r.r. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

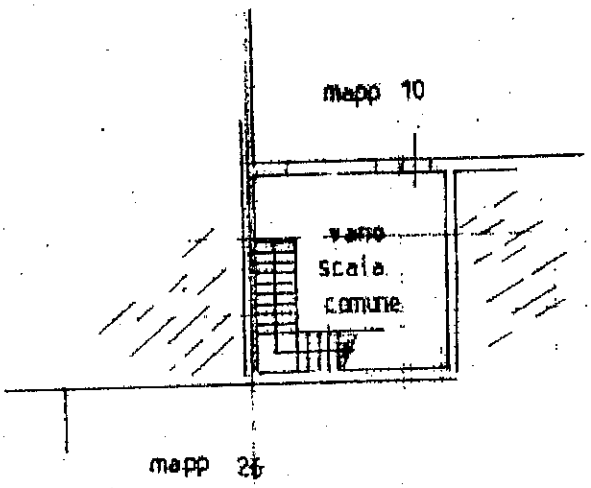
MOD. BN (C

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CUGGIONO via SAN FERMO civ. 10



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
Sez. 3 Fg. 8 Part. 12 Sub.

Compilata dal geom. (Titolo, cognome e nome) GUERINI ROCCO DANILO

Iscritto all'albo de geometri della provincia di Milano n. 4278

data marzo 2001 Firma

GEOMETRI DELLA LOMBARDIA GEOM. GUERINI ROCCO DANILO N. 8713

RISERVATO ALL'UFFICIO

STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO
Geom. ALFREDO CERUTI
Via Strambio, 34 - 20133 MILANO
Tel. 02.70124253

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Elena GRAZIOLI

CAUSA n. di ruolo Generale: 50883/2002
n. di ruolo Sezione:

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro

[redacted]

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

****

Premesso che:

- Con ordinanza del 27/06/2005, il sottoscritto geom. Alfredo Ceruti, con studio in Milano – via Strambio n. 34, veniva nominato C.T.U. con qualifica di esperto per la stima dell'immobile sito in Cuggiono – via San Fermo n. 10 e con mandato di verificare la documentazione ipocatastale;

- Il quesito peritale è stato articolato nel testo seguente:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. **quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi del comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);**
2. **quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**
3. **esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;**
4. **segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;**
5. **descriva il bene con indicazione dello stato occupativi e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;**
6. **alleghi alla relazione a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno;**
7. **accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima."**

- Il sottoscritto in data 24/03/06 aveva depositato una relazione tecnica per accertare la valutazione dell'immobile.

- Successivamente all'udienza del 24/10/06 il G.E. richiedeva una integrazione alla relazione tecnica.

- Il sottoscritto in data 25/01/07 aveva depositato una relazione tecnica a supplemento come richiesto dal G.E.

- Successivamente all'udienza del 22/02/07 il G.E. richiedeva una integrazione alla relazione tecnica.

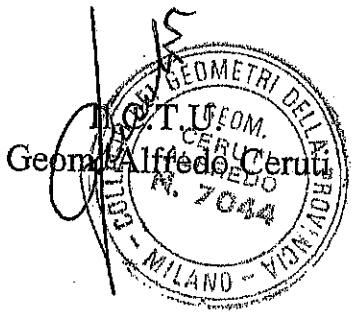
1 - RISULTANZE DELL'INDAGINE PERITALE:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato interrogazione al Collegamento Anagrafe Tributaria, è emersa l'esistenza di n.4 contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto di perizia, registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Magenta:

1. Contratto di Locazione del 02/05/03 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Magenta il 12/03/2003 catalogato al n.1269 serie tre; per la locazione dell'unità immobiliare sita in Cuggiono – via S. Fermo, 10 – piano 1° per la durata di anni quattro – dal 02/05//03 al 01/05/07 al sig. [redacted] – cod fisc.: [redacted] per l'importo di canone di €.2.400,00.
2. Contratto di Locazione del 19/02/04 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Magenta il 19/02/2004 catalogato al n.588 serie tre; per la locazione dell'unità immobiliare sita in Cuggiono – via S. Fermo, 10 – piano 1° per la durata di anni quattro – dal 19/02//04 al 18/02/08 al sig. [redacted] – cod fisc.: [redacted] per l'importo di canone di €.7.200,00.
3. Contratto di Locazione del 01/03/05 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Magenta il 09/03/2005 catalogato al n.731 serie tre; per la locazione dell'unità immobiliare sita in Cuggiono – via S. Fermo, 10 – piano 1° per la durata di anni quattro – dal 01/03//05 al 28/02/09 al sig. [redacted] – cod fisc.: [redacted] per l'importo di canone di €.7.800,00.
4. Contratto di Locazione del 12/12/05 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Magenta il 15/12/2005 catalogato al n.3124 serie tre; per la locazione dell'unità immobiliare sita in Cuggiono – via S. Fermo, 10 – piano 1° per la durata di anni quattro – dal 12/12//05 al 11/12/09 al sig. [redacted] – cod fisc.: [redacted] per l'importo di canone di €.2.400,00.

******

Con la serena consapevolezza di aver diligentemente operato, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.



Il C.T.U.
Geom. Alfredo Ceruti

Milano, 16/05/2007

)907

Marca da bollo (1)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

N° 1269
Serie 3

Addi' 12 MAG 2003

(1) MAGENTA li 02-05-03

- 1° Con la presente privata scrittura (2) [redacted]

[redacted]

concede in locazione a [redacted] che accetta, i locali siti

in CUGGIONO Via SAN FERMO N. 10

Sc. ..... Piano 1 in numero di .....

Dati catastali: Partita n°. F-13-MAP 8-SUB 12 Sez. .....

z.c. U Cat. A/3 cl. 3 vani 3 R.C. .....

ad uso esclusivo di ABITAZIONE

- 2° La locazione ha la durata (3) di anni QUATRO e mesi —

cioè dal 02-05-03 **al** 01-05-07

- 3° Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso:

€ 2400,00 (DUEMILAQUATTROCENTO,00)

oltre € — per rimborso spese salvo conguaglio e così in totale

€ 2400,00 da pagarsi al domicilio del locatore in n. 12

rate anticipate di € 200,00 alle seguenti scadenze

FINE DA OGNI MESE

- 4° Il servizio di riscaldamento che l'inquilino è tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 150 giorni.

- 5° Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze, determina

Locaz. imm. x anni 4 x € 2.400,00 annui

IMT 51,65
Bolli 4,00
55,65

del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Sulle somme non pagate il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

- 6° Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento Istat annuale.

- 7° Il locatore si riserva di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed, eventualmente, di sopprimere il servizio portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

- 8° È fatto espresso divieto di sub-locare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 9° L'inquilino dichiara di aver trovato i locali affittatigli in buono stato di manuntenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e così tutti gli impianti.

- 10° L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonchè agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.

- 11° Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

- 12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, il quale, per rivalersi, ha la facoltà di chiedere al conduttore un aumento del canone non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nella esecuzione delle opere.

- 13° Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

- 14° In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c. c., e col semplice preavviso di sei mesi

dalla data di comunicazione.

- 15° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

- 16° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c..

- 17° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.

- 18° Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e sopratasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

- 19° L'inquilino dichiara di conoscere e accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli inquilini" del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 20° Alla prima scadenza del contratto il locatore ha la facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi. Alla stessa scadenza il conduttore ha la facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. senza necessità di comunicare il motivo.

- 21° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura

per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

-22° Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R.

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 19, dichiarano espressamente di approvarle.

(Apporre le firme) [redacted]

La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.

(Apporre le firme) [redacted]

A MEZZO

NOTIFICA ALL'AUTORITÀ LOCALE P.S. IN DATA

(1) Chi presenta per la registrazione un atto che non contiene l'indicazione della data è punito con la pena pecuniaria da € 25,82 a € 258,23 Art. 72 decreto P.R. del 26-10-72 N. 634.

(2) Indicare le generalità ed il domicilio, e nel caso di società, indicare la ragione sociale, il codice fiscale o partita I.V.A., il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A., o del Tribunale, la sede, il nome del legale rappresentante e di questi il luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale.

(3) La durata non può essere inferiore a quattro anni se il canone è libero, a tre se il canone è disciplinato.

servato all'Ufficio Registro

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Magenta

La presente scrittura privata è conforme all'originale depositato agli atti di questo Ufficio in seguito a registrazione avvenuta il 12/03/2003 catalogata al n° 1269 serie TRE con € 55,65 (cinquantacinque/65)

Si rilascia ai sensi dell'art. 18 Co. 3° T.U. 131/86 alla parte ~~interessata~~ Sig. INTESTATA GEOM. CERUTI

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di MAGENTA

Imposta di bollo € 14,62 USGT
e Tributi Speciali € 14,26 PGUT
TOTALE € 28,88
pagato presso BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
in data 07/05/2007

Per il DIRETTORE
SCARCELLA dr. Sossio
L'IMPIEGATA DELEGATA
Lucia Gemma SPRIO

UFFICIO ENTRATE DI MAGENTA
9 MAG 007

Mod. 0907

Marca da bollo (1)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

N° 1588
Serie 3
Addì 19 FEB

(1) MAGENTA il 19-02-04

- 1° Con la presente privata scrittura (2) [redacted]

concede in locazione a [redacted] che accetta, i locali siti

in [redacted] Via SAN FERMO N. 10

Sc. ..... Piano 1 in numero di .....

Dati catastali: Partita n°. F.13 - MAP. 8 - SUB 12 Sez. .....

z.c. U Cat. A/3 cl. 3 vani 3 R.C. .....

ad uso esclusivo di ABITAZIONE

- 2° La locazione ha la durata (3) di anni QUATRO e mesi /

cioè dal 19-02-04 al 18-02-08

- 3° Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso:

€ 7200,00 (SETTEMILA DUECENTO,00)

oltre € / per rimborso spese salvo conguaglio e così in totale

€ 7.200,00 da pagarsi al domicilio del locatore in n. 12

rate anticipate di € 600,00 alle seguenti scadenze

FINE DA OGNI MESE

- 4° Il servizio di riscaldamento che l'inquilino è tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 150 giorni.

- 5° Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. Si conviene l'essenzialità

LOC. 1 MM
x 4 anni
€ 7200
annuo

115 T 14400
COAT 400
14800

del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Sulle somme non pagate il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

- 6° Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento Istat annuale.

- 7° Il locatore si riserva di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed, eventualmente, di sopprimere il servizio portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

- 8° È fatto espresso divieto di sub-locale o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 9° L'inquilino dichiara di aver trovato i locali affittatigli in buono stato di manuntenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e così tutti gli impianti.

- 10° L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonchè agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.

- 11° Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

- 12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, il quale, per rivalersi, ha la facoltà di chiedere al conduttore un aumento del canone non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nella esecuzione delle opere.

- 13° Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

- 14° In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c. c., e col semplice preavviso di sei mesi

dalla data di comunicazione.

- 15° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

- 16° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c..

- 17° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.

- 18° Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e sopratasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

- 19° L'inquilino dichiara di conoscere e accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli Inquilini" del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 20° Alla prima scadenza del contratto il locatore ha la facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi. Alla stessa scadenza il conduttore ha la facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. senza necessità di comunicare il motivo.

- 21° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura

per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

-22° Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R..

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 19, dichiarano espressamente di approvarle.

(Apporre le firme) [redacted]

La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.

(Apporre le firme) [redacted]

NOTIFICA ALL'AUTORITÀ LOCALE P.S. IN DATA ..... A MEZZO .....

(1) Chi presenta per la registrazione un atto che non contiene l'indicazione della data è punito con la pena pecuniaria da € 25,82 a € 258,23 Art. 72 decreto P.R. del 26-10-72 N. 634.

(2) Indicare le generalità ed il domicilio, e nel caso di società, indicare la ragione sociale, il codice fiscale o partita I.V.A., il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A., o del Tribunale, la sede, il nome del legale rappresentante e di questi il luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale.

(3) La durata non può essere inferiore a quattro anni se il canone è libero, a tre se il canone è disciplinato.

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Magenta

La presente scrittura privata è conforme all'originale depositato agli atti di questo Ufficio in seguito a registrazione avvenuta il 19/02/2004 catalogata al n° 588
serie TRE con € 148,00 (cento quaranta otto)

Si rilascia ai sensi dell'art. 18 Co. 3° T.U. 131/86 alla parte ~~interessata~~ Sig. INCARICATA GEOM. CERUTI

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di MAGENTA

Imposta di bollo € 14,62
e Tributi Speciali € 14,26
TOTALE € 28,88
pagato presso BANCA INTESA SANPAOLO SPA
in data 7/5/07

Per il DIRETTORE
SCARCELLA dr. Sossio
L'IMPIEGATA DELEGATA
Lucia Gemma SPRIO

UFFICIO DELLE ENTRATE DI MAGENTA
9 MAG 2007

Mod. 0907

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Marca da bollo (1)

(1) CUGGIONO Il 01/03/2005

- 1° Con la presente privata scrittura (2) [redacted]

[redacted]

[redacted]

concede in locazione a [redacted]

[redacted] che accetta, i locali siti

in GUGGIONO Via SAN TERMO N. 10

Sc. / Piano 1° in numero di

Dati catastali: Partita n°. FO 13, MAP 8, SUB 12 Sez.

z.c. U Cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 R.C. 278,89

ad uso esclusivo di ABITAZIONE

- 2° La locazione ha la durata (3) di anni QUATRO e mesi /

cioè dal 01/03/2005 **al** 28/02/2009

- 3° Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso:

€ 7800,00 (SETTEMILEOTTOCENTO,00 EURO)

oltre € / per rimborso spese salvo conguaglio e così in totale

€ / da pagarsi al domicilio del locatore in n. 12

rate anticipate di € 650,00 alle seguenti scadenze

1° OGNI MESE

- 4° Il servizio di riscaldamento che l'inquilino è tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 150 giorni.

- 5° Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. Si conviene l'essenzialità

731

Serie 3

Addì 9 MAR. 2005

LOC. 1977

x 4 anni

(= 7800 annuo

IVA 156,00

Bolli 4,00

160,00

del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Sulle somme non pagate il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

- 6° Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento Istat annuale.

- 7° Il locatore si riserva di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed, eventualmente, di sopprimere il servizio portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

- 8° È fatto espresso divieto di sub-locale o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 9° L'inquilino dichiara di aver trovato i locali affittatigli in buono stato di manuntenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e così tutti gli impianti.

- 10° L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonchè agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.

- 11° Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

- 12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, il quale, per rivalersi, ha la facoltà di chiedere al conduttore un aumento del canone non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nella esecuzione delle opere.

- 13° Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

- 14° In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c. c., e col semplice preavviso di sei mesi

dalla data di comunicazione.

- 15° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

- 16° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c..

- 17° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.

- 18° Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e sopratasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

- 19° L'inquilino dichiara di conoscere e accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli inquilini" del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 20° Alla prima scadenza del contratto il locatore ha la facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi. Alla stessa scadenza il conduttore ha la facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. senza necessità di comunicare il motivo.

- 21° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura

per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

-22° Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R..

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 19, dichiarano espressamente di approvarle.

(Apporre le firme) [redacted]

La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.

(Apporre le firme) [redacted]

A MEZZO

NOTIFICA ALL'AUTORITÀ LOCALE P.S. IN DATA

(1) Chi presenta per la registrazione un atto che non contiene l'indicazione della data è punito con la pena pecuniaria da L. 50.000 a L. 500.000 Art. 72 decreto P.R. del 26-10-72 N. 634.

(2) Indicare le generalità ed il domicilio, e nel caso di società, indicare la ragione sociale, il codice fiscale o partita I.V.A., il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A., o del tribunale, la sede, il nome del legale rappresentante e di questi il luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale.

(3) La durata non può essere inferiore a quattro anni se il canone è libero, a tre se il canone è disciplinato.

Spazio riservato all'Ufficio Registro

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Magenta

La presente scrittura privata è conforme all'originale depositato agli atti di questo Ufficio in seguito a registrazione avvenuta il 09-03-2005 catalogata al n° 731
serie TRE con € 160,00 (centosessanta)

Si rilascia ai sensi dell'art. 18 Co. 3° T.U. 131/86 alla parte ~~interessata~~ INCARICATA Sig. GEDDA - CERUTI

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di MAGENTA

Imposta di bollo € 14,62
e Tributi Speciali € 14,26
TOTALE € 28,88
pagato presso BANCA INTESA SANPAOLO SPA
in data 07/05/2007

Per il DIRETTORE
SCARCELLA dr. Sossio
L'IMPIEGATA DELEGATA
Lucia Gemma SPRIO

UFFICIO DELLE ENTRATE DI MAGENTA
9 MAG 2007

Mod. 0907

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62
Agenzia Entrate
00023625 00003FFD W09FH001
0000214B 15/12/2005 14:45:48
0001-00009 8C5B46FC7234BDB
0 1 05 065691 246 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(1) CUGGIONO il 12-12-2005 N° 3124

- 1° Con la presente privata scrittura (2) [redacted] 3

[redacted]

Addì 15 DIC 2005

concede in locazione a [redacted]

[redacted] che accetta, i locali siti

in CUGGIONO Via S. FERMO N. 10

Sc. / Piano 1° in numero di

Dati catastali: Partita n°. F.o 13, MAP 8, SUB 12 Sez. /

z.c. U Cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 R.C. 278,89

ad uso esclusivo di ABITAZIONE

- 2° La locazione ha la durata (3) di anni QUATRO e mesi /

cioè dal 12-12-2005 **al** 11-12-2009

- 3° Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso:

€ 2400,00 (DUEMILA QUATTROCENTO,00)

oltre € / per rimborso spese salvo conguaglio e così in totale

€ / da pagarsi al domicilio del locatore in n. 12

rate anticipate di € 200,00 alle seguenti scadenze

1° OGNI MESE

- 4° Il servizio di riscaldamento che l'inquilino è tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 150 giorni.

- 5° Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. Si conviene l'essenzialità

10 € 177 x 4 anni (= 2400 anno

115 67,00
Pghi 4,00
71,00

2° originale

del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Sulle somme non pagate il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

- 6° Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento Istat annuale.

- 7° Il locatore si riserva di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali ed, eventualmente, di sopprimere il servizio portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

- 8° È fatto espresso divieto di sub-locale o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 9° L'inquilino dichiara di aver trovato i locali affittatigli in buono stato di manuntenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e così tutti gli impianti.

- 10° L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonchè agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.

- 11° Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

- 12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, il quale, per rivalersi, ha la facoltà di chiedere al conduttore un aumento del canone non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nella esecuzione delle opere.

- 13° Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

- 14° In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c. c., e col semplice preavviso di sei mesi

dalla data di comunicazione.

- 15° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

- 16° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c..

- 17° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.

- 18° Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e sopratasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

- 19° L'inquilino dichiara di conoscere e accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli Inquilini" del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c..

- 20° Alla prima scadenza del contratto il locatore ha la facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi. Alla stessa scadenza il conduttore ha la facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. senza necessità di comunicare il motivo.

- 21° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura

per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

-22° Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R..

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 19, dichiarano espressamente di approvarle.

(Apporre le firme) [redacted]

La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.

(Apporre le firme) [redacted]

A MEZZO

NOTIFICA ALL'AUTORITÀ LOCALE P.S. IN DATA

(1) Chi presenta per la registrazione un atto che non contiene l'indicazione della data è punito con la pena pecuniaria da € 25,82 a € 258,23 Art. 72 decreto P.R. del 26-10-72 N. 634.

(2) Indicare le generalità ed il domicilio, e nel caso di società, indicare la ragione sociale, il codice fiscale o partita I.V.A., il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A., o del Tribunale, la sede, il nome del legale rappresentante e di questi il luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale.

(3) La durata non può essere inferiore a quattro anni se il canone è libero, a tre se il canone è disciplinato.

Spazio riservato all'Ufficio Registro

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Magenta

La presente scrittura privata è conforme all'originale depositato agli atti di questo Ufficio in seguito a registrazione avvenuta il 15-12-2005 catalogata al n° 3124 serie TRE con € 71,00 (Settantuno)

Si rilascia ai sensi dell'art. 18 Co. 3° T.U. 131/86 alla parte incaricata Sig. GEOM. CERUTI

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di MAGENTA

Imposta di bollo € 14,62
a Tributi Speciali € 14,26
TOTALE € 28,88
pagato presso BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
n data 07/05/2007

Per il DIRETTORE
SCARCELLA dr. Sossio
L'IMPIEGATA DELEGATA
Lucia Gemma SPRIO

MAG 2007
UFFICIO DELLE ENTRATE DI MAGENTA

STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO
Geom. ALFREDO CERUTI
Via Strambio, 34 - 20133 MILANO
Tel. 02.70124253

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Elena GRAZIOLI

CAUSA n. di ruolo Generale: 50883/2002
n. di ruolo Sezione:

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro

[redacted]

SUPPLEMENTO DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

****

Premesso che:

- Con ordinanza del 27/06/2005, il sottoscritto geom. Alfredo Ceruti, con studio in Milano – via Strambio n. 34, veniva nominato C.T.U. con qualifica di esperto per la stima dell'immobile sito in Cuggiono – via San Fermo n. 10 e con mandato di verificare la documentazione ipocatastale;

- Il quesito peritale è stato articolato nel testo seguente:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. **quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi del comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);**
2. **quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**
3. **esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;**
4. **segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;**
5. **descriva il bene con indicazione dello stato occupativi e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;**
6. **alleghi alla relazione a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno;**
7. **accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima."**

- Il sottoscritto in data 24/03/06 aveva depositato una relazione tecnica per accertare la valutazione dell'immobile.

- Successivamente all'udienza del 24/10/06 il G.E. richiedeva una integrazione alla relazione tecnica.

1 - RISULTANZE DELL'INDAGINE PERITALE:

Il sottoscritto riconferma quanto già evidenziato nel proprio elaborato peritale che ha applicato una valutazione tenendo conto di una situazione "occupato", in quanto, durante i sopralluoghi effettuati: il primo mediante preavviso con telegramma (26/07/05), e il secondo senza preavviso (28/02/06), non è stato trovato nessuno nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
Inoltre nè alla porta d'ingresso, nè nell'elenco nominativi del citofono esterno allo stabile, né sulle cassette postali figurava il nominativo [redacted].
Pertanto la valutazione applicata di "occupato" è nata da una ipotesi che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione possa essere occupata da persona/e diverse dal debitore e quindi non è possibile indicare l'esistenza di contratto di locazione o comunque opponibili alla procedura.

******

Con la serena consapevolezza di aver diligentemente operato, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il C.T.U.
Geom. Alfredo Ceruti

COLLEGIO DEGLI GEOMETRI DELLA PROVINCIA - MILANO - CERUTI ALFREDO N. 7044

Milano, 22/01/2007