

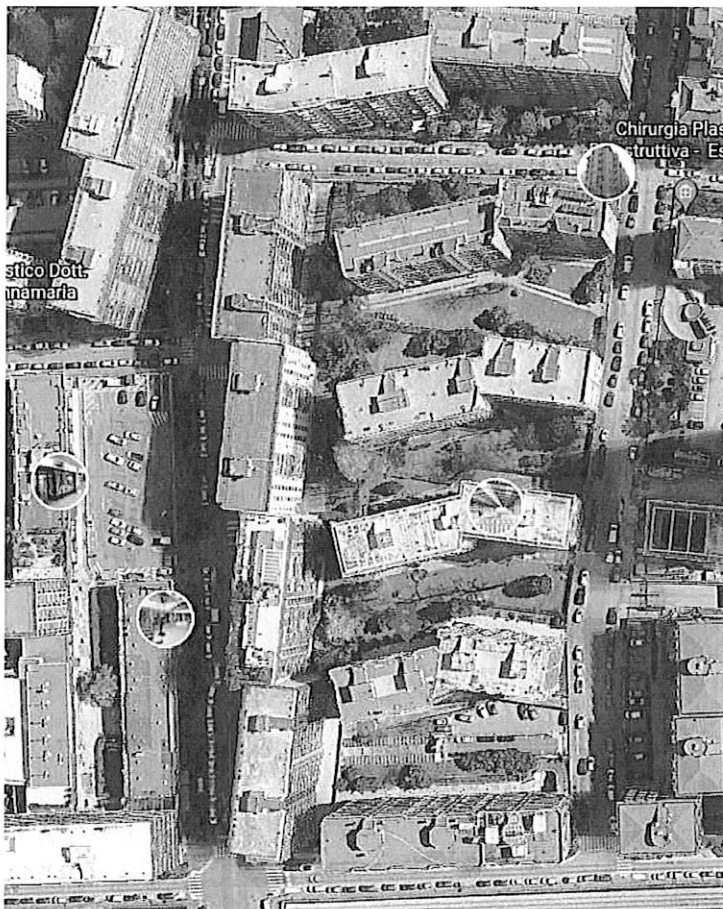
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 128/21

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

Lotto unico: unità immobiliare in Milano
Via Belgirate 22/A



**QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI E DEL VALORE STIMATO DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNO-
RAMENTO-**

DATI CATASTALI

Beni in Via Belgirate 22/A.

foglio 193, particella 47, subalterno 23, Cat.A/3, Classe 4, vani 3, rendita cat. €410,58, piani 2/S1

STATO OCCUPATIVO

Per i locali in oggetto è in essere il contratto di affitto n.5743/31/2019 intestato alla Sig.ra

All'atto del sopralluogo i locali risultavano occupati dalla Sig.ra che dichiarava di occupare l'appartamento assieme alla titolare del contratto d'affitto.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

E' tutt'ora in essere il contratto n.5743/31/2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate UT MII (TNL)

PROPRIETARI

1/1

C.F.

coniugato in comunione dei beni

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Prezzo a base d'asta € 133.000,00

Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO € 126.350,00

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO(-20%) € 101.080,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un unico lotto rappresentato da un appartamento di due locali più servizi posto al piano secondo del palazzo condominiale di via Belgirate 22/A e del relativo locale cantina sito al piano seminterrato.

1.1 Descrizione del bene

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale multipiano appartenente ad un compendio immobiliare costituito da altrettanti fabbricati di medesima tipologia che occupano il lotto compreso tra le vie Belgirate, Angera, Cagliero e Stefini.

Esso consta di 9 piani fuori terra + il seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

a) Pignoramento gravante:

sulla quota di 1/1 di proprietà dell' immobile di nato a
coniugato in comunione dei beni all'atto dell'acquisto

b) immobile identificato al catasto del Comune di Milano come segue:

Intestato:

dati identificativi: foglio 193, particella 47, subalterno 23

dati classamento: ZC 2, Cat.A/3, Classe 4, vani 3, rendita cat. € 410,58, piani 2/S1

indirizzo: Via Privata Belgirate 22/A

1.3 Coerenze

Foglio 193 mappale 47, subalterno 23 P.2/S1

Coerenze in contorno in senso orario:

dell'appartamento: appartamento di terzi, parti comuni, area condominiale, appartamento di terzi cortile

della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, parti comuni, cantina di terzi

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il quartiere si attesta ai margini di quello storico e più esclusivo, denominato "Maggiolina" ed è stato realizzato nella grande fase di espansione della città degli anni '60.

L'asse principale da percorrere per accedervi è quello di Melchiorre Gioia, in direzione Greco: completamente urbanizzato, gode della presenza dei principali servizi, compresa la media distribuzione commerciale.

Una buona rete di trasporti in superficie e la metropolitana (stazione Sondrio), collega il quartiere con il resto della città.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato, architettura razionale anni '60, si presenta in buone condizioni manutentive, con rifiniture di buona qualità molto utilizzate all'epoca per l'edilizia economica: rivestimento in mattoni e zoccolatura in travertino che, da terra, raggiunge la soletta del primo piano

Gli edifici del complesso sono distanziati da un'area a giardino con alberi di alto fusto .

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All.2)

Si accede al palazzo dal cortile comune al civico 22 e 22/A.

Una porta di ingresso in vetro e alluminio anodizzato introduce alla scala che collega la quota 0,00 con il piano rialzato.

In cima alla scala di ingresso sono raggiungibili la guardiola della portineria e l'ascensore.

Sul pianerottolo al piano secondo, di piccole dimensioni, si affacciano gli ingressi di due unità immobiliari: l'unità oggetto di disamina si trova sul lato destro sbarcando dall'Ascensore.

La porta d'ingresso, rinforzata con serratura di sicurezza, immette in un ampio vestibolo che disimpegna il bagno e i due locali principali costituiti da una cucina abitabile ed un locale adibito a camera da letto.

L'appartamento, con altezza interna mt.2,90, come da regolamento igienico/edilizio dell'epoca, gode del doppio affaccio e della presenza di due balconcini con parapetti in ferro, dipinti in smalto bianco.

Le finiture sono originali, di modesto valore: pavimenti in graniglia e marmette nel vestibolo d'ingresso e in cucina, parquet in camera da letto. Il pavimento dei balconcini è costituito da piccole tessere ceramiche per esterni, così come il rivestimento del bagno (tessere di colore rosato per interni). Il pavimento del bagno è in ceramica.

Il locale cucina presenta un rivestimento in piastrelle bianche lucide nell'area destinata ad angolo cottura, fino ad un'altezza di mt.1,50 circa. Tutti i locali sono tinteggiati in bianco.

Il riscaldamento è centralizzato e ogni stanza è dotata di radiatori con valvole termostatiche.

E' presente l'impianto citofonico e gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Una piccola cantina di mq.1,70 e alta mt.2,20, posta al piano seminterrato, costituisce pertinenza dell'appartamento ed è raggiungibile percorrendo un corridoio comune al termine della scala di accesso al piano.

2.4 Certificazioni

Agli atti non risulta alcuna certificazione energetica (APE non allegato all'atto di acquisto in quanto non ancora previsto come obbligo) né la dichiarazione di conformità degli impianti idrico ed elettrico. Il costo per la redazione della certificazione energetica da parte di tecnico abilitato si prevede pari a € 300,00 oltre oneri fiscali; E' ipotizzabile che tale documento sia allegato al contratto di affitto del 2019, la cui copia non è però pervenuta in tempo utile come spiegato al successivo punto 3.2

Si segnala che la dichiarazione di conformità degli impianti fa parte della documentazione amministrativa e tecnica di corredo all'atto di trasferimento dell'immobile, salvo diverse pat-
tuizioni.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 06/07/2021. E' stato possibile accedere al bene grazie alla presenza della Sig. ra _____ che occupa i locali assieme alla titolare del contratto d'affitto.

3.2 Esistenza contratti di locazione (All.)

Esiste contratto di locazione n.5743/31/2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate UT MI (TNL). Il contratto è in possesso della titolare ma non è stato possibile ottenerne copia al momento del sopralluogo . Per averne copia, nell'impossibilità di accedere agli uffici in periodo di pandemia, è stata interpellata l'Agenzia delle Entrate con PEC in data 11/06/2021, 15/09/2021 e 08/10/2021 senza tuttavia ottenere risposta in tempo utile.

4. PROVENIENZA

4.1 Situazione proprietaria attuale

_____ nato a _____ risulta attualmente
proprietario 1/1 in forza di atto di vendita Notaio De Gregori rep. _____ **registrato a**
Milano 6 in data 10/10/2007 al N. 22822 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Milano
1 in data 11/10/2007 ai n.ri 77829/45509.

L'appartamento risultava precedentemente di proprietà di _____ nato a _____
e di _____
_____ nata a _____ in forza dell'
atto Notaio Paolo De Marchi del 19/06/1995 rep.0707/070510 **registrato a Milano Atti Privati il**
28 giugno 1995 al n.12219 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Milano 1^ in data 21 giugno 1995 ai nn. 22313/14861

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 07/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle



Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 08/10/2021 si evince quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria iscritta a Milano l'11/10/2007 ai numeri 77828/17813 in forza di mutuo a rogito Notaio Andrea De Gregori in data 05/10/2007, rep.19099/4604 per complessivi € 376.050,00 a garanzia di un capitale di € 250.700,00 a favore di UNICREDIT Banca a carico di _____ nonché contro _____ quale debitore non datore di ipoteca.

Cessione di ipoteca per atto Notaio Giacomo Ridella in data 26/02/2020 rep.6754/5667 a favore di _____ annotata in data 06/04/2020 ai n.ri 22895/4295

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di _____ nato a _____

Atto esecutivo trascritto a Milano l' 29/03/2021 ai n.ri 23102/15830 in forza del Verbale di pignoramento n.1199 emesso dal Tribunale di Milano in data 07/02/2021 a favore di _____ per € 230.089,86

6.CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo **Studio Palermo s.a.s. di Roberto Palermo & C.** con sede in Milano, via Benedetto Marcello, 20 che ha fornito le informazioni che seguono (All. 6)

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile, preventivo gestione ordinaria 2021: **€ 1.278,40**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 2.467,60.**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi del PGT vigente il lotto è identificato come segue :

Tav. PR R02 indicazioni urbanistiche : Tessuto urbano consolidato – **Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile**

Tav.P.R. 03 **Tessuti urbani a impianto aperto (art.21.3 N.d.A.)**

6.1 Conformità edilizia:

L'edificio è stato realizzato in virtù della licenza n. 140 del 10/01/1963 e ha conseguito l'abitabilità n. 296 a decorrere dal 01/03/2021 (All. 5)

L'appartamento non ha subito modifiche nel tempo come dimostra la conformità dei luoghi alla scheda catastale di impianto

6.3 Conformità catastale

La planimetria catastale prot.300542 del 15/12/1964 è conforme allo stato dei luoghi. (All. 4)



8 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente ed è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

DESTINAZIONE	U.M	S.L.P. + S.N.R.	COEFF.%	SUP. OMOG.
Appartamento	mq.	50	100	50
Balconi	mq.	9,37	30	2,81
Cantina		1,70	25	0,43
Totale SLP/SNR residenziale	mq.	61,07		53,24

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

La valutazione viene espressa in ordine alla destinazione regolarmente licenziata e recepita in catasto nonché alle superfici commerciali come sopra identificate.



9.2 Fonti d'informazione

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2021 Semestre 1

Fascia: Maggiolina Carbonari

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Residenza

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice di zona: D36

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2600	4300	L	9,3	14	L
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2600	L	7,1	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2700	L	7,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2050	L	5,6	7,2	L
Box	NORMALE	1400	2200	L	5,5	9	L

Camera di Commercio- Anno 2021 Listino 1

Fascia: Centro urbano e Periferia Via Belgirate

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it 1

Città - Settore NORD

Carbonari - Maggiolina (COMPRAVENDITA)

	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	4.050,00	5.500,00
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	3.650,00	4.400,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	2.900,00	3.700,00
Negozi	€/m ²	2.000,00	3.500,00
Uffici	€/m ²	2.000,00	3.350,00
Boxes	€	30.000,00	41.000,00
Laboratori	€/m ²	1.200,00	1.600,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m ²	700,00	900,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m ²	1.050,00	1.300,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m ²	700,00	1.100,00
Uffici in stabili direzionali	€/m ²	2.450,00	3.100,00



9.3 Valutazione LOTTO 001

In considerazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'appartamento che , pur di rigido impianto, si presenta in buone condizioni e delle caratteristiche del complesso in cui è inserito, visto anche l'andamento del mercato degli immobili in zona, si ritiene congrua una valutazione mediata tra il valore massimo di OMI per gli appartamenti di tipo economico in condizioni normali e il valore minimo esposto dalla Camera di Commercio per gli immobili da ristrutturare.

APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Appartamento P.2° - S1.	A/3	53,24	€ 2.500,00	€ 133.100,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore dell'intero Lotto (arrotondato)	€ 133.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 126.350,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO(-20%)	€ 101.080,00

Il sottoscritto Arch. Elena Maria Margherita Boriani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. Esecutato non reperibile.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 29/10/2021

l'Esperto Nominato.....



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Fotografie
3. visure storiche aggiornate
4. scheda catastale
5. Abitabilità
6. Condominio spese e debito
7. Agenzia delle Entrate Affitti



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

TRIBUNALE DI MILANO –Sezione III civ.- ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 128/2021

G.E.: DOTT.SSA SIMONA CATERBI

PROCEDURA ESECUTIVA A CARICO DI :

C.F. .

CREDITORE PROCEDENTE:

C.F.

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA PRESENTATA IN DATA 29/10/2021 IN
MERITO AL QUESITO N.10 DEL PROVVEDIMENTO DI INCARICO**

PREMESSA

La presente relazione intende approfondire il **quesito N.10** del provvedimento di incarico datato 25 maggio 2021 relativo alla “**congruità canone di locazione**”, a seguito della consegna del contratto d’affitto da parte dell’occupante l’appartamento, avvenuta in data 2 novembre, data posteriore al deposito dell’elaborato peritale.

RELAZIONE

L’ atto esecutivo di pignoramento, che interessa l’immobile sito in via Belgirate 22/A, identificato al NCEU al foglio 193, particella 47, subalterno 23, è stato emesso dal Tribunale di Milano in data 07/02/2021 e trascritto a Milano 1 il 29/03/2021 ai n.ri 23102/15830.

I locali in oggetto di pignoramento risultano occupati dalla Sig.ra _____ assieme alla Sig.ra _____ titolare del contratto di locazione n.5743/3t/2019 registrato presso l’Agenzia delle Entrate UT MI1 (TNL), stipulato in data 01 gennaio 2019, con durata quadriennale, rinnovabile.

Dall’esame del documento si evince quanto segue:

All’art.5 del contratto (CANONE DI LOCAZIONE) si precisava che **fino alla data del primo gennaio 2023** l’immobile sarebbe stato concesso in **comodato d’uso gratuito** in cambio di opere di miglioria che il locatore avrebbe dovuto far eseguire, convenzionalmente stabilite in € 800,00/mq.

Il canone annuo, da percepirsi solo a partire dal primo gennaio 2023, veniva stabilito in € 8.400,00 all’anno, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di € 700,00, oltre spese condominiali e tassa rifiuti.

Allo stato di fatto dunque non risulta versato alcun canone per l’anno in corso .



Si procede comunque al calcolo del valore minimo del canone di locazione sulla base del valore catastale rivalutato (artt.52 e 52 bis DPR 131/86) e del valore del medesimo canone per un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto secondo le principali fonti di riferimento in materia relative al primo trimestre 2021 , quali l'Osservatorio Immobiliare e la Camera di Commercio

Proprietà 1/1 nato a , ultima residenza ufficialmente conosciuta

Immobile sito in Via Belgirate 22/A, identificato al NCEU al foglio 193, particella 47, subalterno 23, Cat.A/3, Classe 4, vani 3, **rendita cat. € 410,58**, piani 2/S1, superficie commerciale mq. 53,24 .

Valore minimo del canone d'affitto calcolato sulla base della rendita catastale:

€ 410,58*126=€ 51.173,31

€ 51.173,31*10%= € 5.173,31

€ 5.173,31/12= **€ 431,11**

Valore ricavato dalla media di quelli proposti da OMI/CCIAA = € 440,00/mese.

Si allegano:

All.A Quotazioni OMI e Camera di Commercio

All.B Copia contratto d'affitto

Arch. Elena Boriani

Milano lì 15/11/2021



All.A

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice di zona: D36

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2600	4300	L	9,3	14
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2600	L	7,1	9,2
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2700	L	7,3	9,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2050	L	5,6	7,2
Box	NORMALE	1400	2200	L	5,5	9

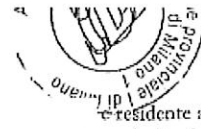
Belgirate

Città - Locazioni Milano

Periferia (LOCAZIONE)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
<u>Monolocali</u>	Canone mensile €	380,00	510,00		
<u>Bilocali</u>	Canone mensile €	460,00	610,00		
<u>Trilocali</u>	Canone annuo €/m ²	55,00	95,00		
<u>Quattro locali ed oltre</u>	Canone annuo €/m ²	55,00	87,00		



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



La Sig. _____, seguita denominato locatore, nato a _____, il _____, di nazionalità _____, come risulta da _____, e residente a _____, come risulta da _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig.ra _____ di seguito denominato conduttore, nata a _____ di nazionalità _____

_____ accetta l'unità immobiliare posta in Milano, Via Belgrate n. 22/A, piano 2 S1, identificato al Catasto al foglio 193, Particella 47, Subalterno 23, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, vani 3).

L'alloggio è privo di arredi ed in pessimo stato di manutenzione.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) DURATA DEL CONTRATTO.

Il contratto, avrà la durata di 4 (quattro) anni dal giorno 1/1/2019 ed alla scadenza si intenderà automaticamente rinnovato per ulteriori 4 anni.

2) RECESSO DEL CONDUTTORE.

Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto.

3) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del solo conduttore.

4) DIRITTO DI SUBLOCAZIONE.

Il conduttore potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

5) CANONE DI LOCAZIONE.

Le parti specificano che tutti i termini relativi al pagamento e ad ogni altro adempimento relativo al contratto, decorreranno dal 1 gennaio 2023 e ciò al fine di consentire al conduttore di rendere l'immobile abitabile e svolgere tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione resi necessari ed improzogabili stante lo stato di abbandono e degrado in cui versa l'immobile. Per il periodo compreso tra la data di sottoscrizione del presente contratto alla data del 1 gennaio 2023 l'immobile verrà quindi concesso in comodato d'uso gratuito, atteso che i lavori da svolgere si quantificano convenzionalmente in € 800,00 al metro quadrato.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere, in rate trimestrali anticipate di € 700,00 (settecento/00) ciascuna, oltre spese condominiali e tasse rifiuti.

6) REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE.

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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978 n. 392.

7) ACCESSO ALL'ABITAZIONE.

Il conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. In particolare il conduttore si impegna a consentire la visita dell'immobile a chiunque fosse interessato a locarlo per il periodo successivo alla scadenza del contratto.

8) CONSEGNA DELL'IMMOBILE.

Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile locatagli e di averlo trovato in pessimo stato di manutenzione e, così, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Il conduttore si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

9) MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE.

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

10) ESONERO DI RESPONSABILITÀ.

Il conduttore esonera, espressamente, il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'uso dell'immobile nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



11) ONERI ACCESSORI.

In ogni caso, sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla ristrutturazione dell'immobile.

12) DISDETTA DEL LOCATORE

Il locatore potrà dare disdetta solo al ricorrere delle condizioni di legge.

13) SPESE DI REGISTRAZIONE.

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, le spese di registrazione saranno invece suddivise in parti uguali.

14) DOMICILIO DEL CONDUTTORE.

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio della segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

15) MODIFICHE AL CONTRATTO.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

16) TRATTAMENTO DATI PERSONALI.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675).

17) PENALE

Nel caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto o alla diversa data stabilita nel caso di risoluzione anticipata, il conduttore dovrà corrispondere una penale di € 15,00 (quindici/00) per ogni giorno di ritardo.

18) FORO COMPETENTE ESCLUSIVO.

Tutte le controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente contratto, che non sarà possibile risolvere in via amichevole, saranno devolute in via esclusiva all'autorità giudiziaria di Milano.

19) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa la somma di € 2.100,00 (duemilacento/00). Il deposito cauzionale come sopra costituito è da considerarsi infruttifero e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

20) ALTRE PATTUZIONI.

Il conduttore ha verificato che gli impianti e le tecnologie di cui è dotato l'immobile sono a norma di legge e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione in conformità a quanto dispone D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

Il conduttore ha verificato che gli impianti e le tecnologie di cui è dotato l'immobile sono a norma di legge e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione in conformità a quanto dispone D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

21) CEDOLARE SECCA

Il locatore, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 (Cedolare Secca) dichiara di volersi avvalere di tale regime fiscale (circostanza che dovrà essere notificata al conduttore a mezzo lettera raccomandata) e, conseguentemente, fino all'eventuale revoca di tale regime, rinuncia espressamente ai sensi del comma 11 del predetto D.Lgs., all'aggiornamento del canone. Per l'effetto, gli art. 5 (parte relativa all'adempimento Istat) e 13 (imposta registro e bollo) del presente contratto non troveranno applicazione fino a che sarà consentito beneficiare del regime di cui al D.Lgs. 23/2011.

Letto, approvato e sottoscritto.
Milano, li 1 gennaio 2019
Il locatore

AGENZIA DELLE ENTRATE
DP I MILANO - UT Milano 1



Il conduttore

Af

Zof

2
.....
Qui Registrato il 7 MAR 2019 Serie ST N. 5743

(*) firma su delega del Direttore provinciale, Daniela Paola CARRINI

