

RAPPORTO DI VALUTAZIONE**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n°25/2016

Giudice dell'esecuzione

Creditore procedente

Dr.ssa Vincenza Agnese**BANCA CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP**

Con sede in Piazza Roma n.17

25016 Ghedi (BS)

P.IVA 00284980274

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Luigi Ferri

C.F. FRRLGU53B16B157J

Con studio in Via Solferino n.23

25122 Brescia

tel. 030 47303

fax. 030 2404518

e mail PEC luigi.ferri@brescia.pecavvocati.ite mail ferrilui@ferrilui.191.it

Esecutati



Rappresentati dall'avvocato

**Avv. Emanuele Taddeolini Marangoni**

C.F. TDDMNL86H30B157G

Con studio in Via De Gasperi 15

25086 Rezzato (BS)

tel 030 2792334

e mail PEC emanuele.taddeolini_marangoni@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima

BANCA VALSABINA s.c.p.a

Con sede in Via Molino n.4
25078 Vestone (BS)
C.F. 00283510170

Assistita dall'avvocato

Avv. Mario Vanzo

C.F. VNZMRA43S13L812E
Piazza Matteotti 12
25015 Desenzano Del Garda (BS)
tel 030 9991445
fax 030 9991390
email PEC mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it**EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A**

Con sede in Via Giuseppe Grezar n.14
00142 Roma
C.F. e P.IVA 13756881002
Procuratore Laura Cavaliere
email PEC eqr.pct@equitaliariscossione.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it**MEDIOCREDITO ITALIANO s.p.a.**

Con sede in Via Montebello n.18
20121 Milano
C.F. P IVA 13300400150

Assistita dall'avvocato

Avv. Daniele Goffi**Avv. Anna Bettini**

Via Romanino n.1
25122 Brescia
tel. 030 42241
fax 030 3752428
email PEC daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

Arch. Milena Veljkovic Tesic

Con studio in Via Pasubio 18
25128 Brescia
C.F. VLJMLN65B63Z118T
tel/fax 030 306806
cell. 3355700660
email milenav23@libero.it
email PEC milena.veljkovictesic@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia_n°1784
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia_n°1075

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Data consegna Integrazione

26/11/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA**ALLEGATI****_Allegato ALL A2 UN1 Lotti 1-4****_Allegato ALL 10 UN1 Lotto1**

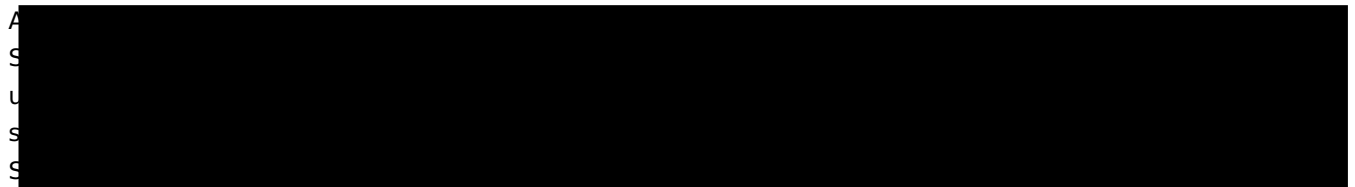
A seguito delle richieste, presentate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di competenza per i Comuni dove risultano ubicati gli immobili pignorati, ovvero Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio Territoriale BRESCIA 2,

in data 18.08.2016 (Registro Ufficiale AOO AGEDP-BS n. prot. 0096163)

e in data 06.09.2016 (Registro Ufficiale AOO AGEDP-BS n. prot. 0100973),

e a seguito della domanda relativa all'esistenza dei contratti di locazione - comodato posta in sede del sopralluogo, come già esposto nel Rapporto di valutazione dei beni immobili pignorati depositato in data 14.12.2016, per una porzione dell'immobile pignorato, sotto identificato come **Lotto1**, dall'ufficio preposto è stata individuata e rilasciata la sola copia del Contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate,

 La copia già allegata al Rapporto di valutazione depositato_ **Allegato 9 UN1 Lotto1.**)



integrazione degli allegati già depositati.

Allegato ALL A2 UN1 Lotti 1-4 _Contratto di comodato uso gratuitoDati contratto

Beni immobili pignorati, oggetto del contratto

UN 1 - Lotti 1-4**Lotto 1 (nella sua parte evidenziata con tratto continuo in mappa catastale allegata)**

Identificazione catastale

Comune di Botticino_Catasto Fabbricati
sez. NCT_foglio 34_part. 172 _graffata al foglio 34_ part. 316
cat. D/7 _rendita catastale euro 12.646,00

Lotto 2

Identificazione catastale

Comune di Botticino_Catasto Terreni
foglio 34_part. 310
qualità seminativo Irriguo _classe 1 _sup. are 23
reddito dominicale euro 19,01 _agrario 21,38

Lotto 3

Identificazione catastale

Comune di Rezzato_Catasto Terreni
foglio 1_part. 313
qualità seminativo _classe 2 _sup. are 23 ca 69
reddito dominicale euro 15,91 _agrario euro 15,29

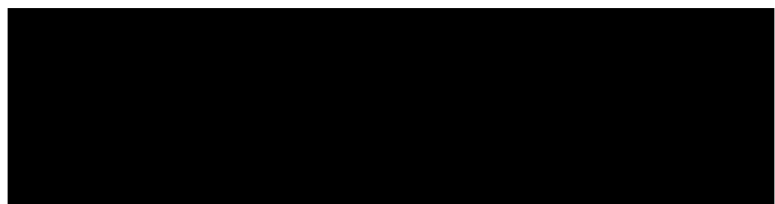
Lotto 4

Identificazione catastale

Comune di Rezzato_Catasto Terreni
foglio 1_part. 3
qualità seminativo _classe 1 _sup. are 28 ca 90
reddito dominicale euro 23,88 _agrario euro 20,15

Immobili di proprietà di
(parte comodante nel contratto)

Immobili concessi in comodato a
(parte comodataria nel contratto)



Tipo di contratto Contratto di comodato gratuito
 €/anno Gratuito_con l'onere di spese ordinarie a carico della parte comodataria
 Durata contratto (anni) 20_ decorrenza dal 30.11.2015
 Scadenza contratto 30.11.2035
 Estremi registrazione Contratto di comodato gratuito n. 2448 serie 3 registrato in data 30.12.2015 presso Agenzia Entrate DPBS UT Montichiari
 Il contratto registrato in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare avvenuta in data 14.01.2016

Richiesta interrogazione presso Agenzia Entrate in data 24.11.2016

NOTA

L'Immobile di proprietà di [REDACTED] liquidazione, sopra identificato come **Lotto 1**, nella sua porzione, evidenziata in mappa catastale allegata con il tratto continuo, è oggetto del Contratto di

[REDACTED]

Allegato ALL 10 UN1 Lotto1 Contratto di locazione di immobile strumentale

Dati contratto

Lotto 1 (nella sua parte evidenziata con tratto continuo in mappa catastale allegata)

Identificazione catastale Comune di Botticino_Catasto Fabbricati
 sez. NCT_foglio 34_part. 172 _graffata al foglio 34_ part. 316
 cat. D/7_rendita catastale euro 12.646,00

Parte locatrice

[REDACTED]

Parte conduttrice

[REDACTED]

Tipo di contratto Contratto di locazione di immobile strumentale
 Euro/anno Euro 27.600,00 /anno oltre IVA
 Rata Euro 2.300,00/mese oltre IVA
 Durata contratto (anni) 6_ decorrenza dal 01.02.2016
 Scadenza contratto 31.01.2022
 Estremi registrazione Contratto di locazione di immobile strumentale
 n. 6808 serie 3T registrato in data 31.12.2015 presso Agenzia Entrate DPBS UT Montichiari (data antecedente alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare avvenuta in data 14.01.2016)

Richiesta interrogazione presso Agenzia Entrate in data 24.11.2016

INTEGRAZIONE ALLEGATI

Allegato **ALL A2 UN1 Lotti 1-4** _ Copia Contratto di comodato uso gratuito

Allegato **ALL 10 UN1 Lotto 1** _ Copia Contratto di locazione di immobile strumentale (con Attestato di Prestazione Energetica allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data integrazione rapporto valutazione: 26/11/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F.to

Arch. Milena Veljkovic

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBS UT MONTICHIARI

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 2448
 ATTO PRIVATO SERIE 3
 STIPULATO IL 30/11/2015 REGISTRATO IL 30/12/2015
 NUMERO ELENCO ATTI 3002448

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 01058750173 CALZIF.QUECCHIA S.R.L.
 ID. TELEMATICO: TNS15L002448000PG

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1091	200,00
6711	24,00
4561	3,20
TOTALE	227,20

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO
 N.ORD. COD.FISC.
 1 - 01058750173
 2 - 03697500985

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	VALORE DICHIARATO	DANTI CAUSA SOGGETTI	AVENTI CAUSA SOGGETTI
1	001	8001 COMODATO	0,00	1	2

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D

N.ORD.	PROGR.	COD.CAT.	T/U	I/P	SEZ.URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.
1	001-001	B091	U	I	NCT	34	316	/172
2	001-002	B091	U	I	NCT	34	310	
3	001-003	B091	T	I	NCT	1	313	
4	001-004	B091	T	I	NCT	1	3	

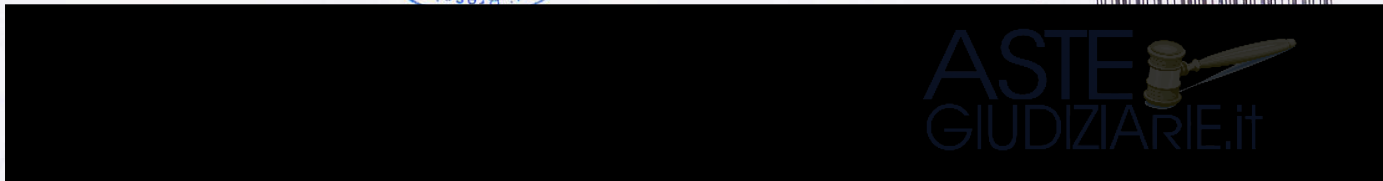




N° 2448
SERIE 3
30 DIC. 2015

CONTRATTO DI COMODATO USO GRATUITO

TRA



E

257 200,00
6711 24,00
6751 3,20
227,20



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1.- La parte comodante concede in comodato d'uso gratuito alla parte comodataria per fini di manutenzione degli immobili della parte comodante e mantenimenti degli stessi in buono stato d'uso, con possibilità espressa per parte comodataria di sublocazione degli stessi a terzi, che accetta parte dell'immobile sito in Via Garibaldi nr. 50/A a Botticino (BS), costituito da parte di capannone artigianale, ufficio e bagno di pertinenza, meglio identificati al catasto urbano come segue: N.C.E.U fg. 34 Comune di Botticino part. 316, cat. D/7, rendita catastale € 12.446,00 (parte - relativa alla zona identificata in mappa catastale in rosso **allegato doc. 1**); il terreno edificabile sito in Via Garibaldi nr. 50/A a Botticino (BS), identificato al N.C.E.U al fg. 34 mappale 310 (**allegato doc. 2**); i terreni agricoli siti in Rezzato, identificati al N.C.E.U. al fg. 1 mappali 3 - 313 (**allegato doc. 3**).

2.- la durata del presente contratto è stabilita 20 anni, con decorrenza dal 30/11/2015 e scadenza il 30/11/2035.

La parte comodataria alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto alla parte comodante, al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso di richiederne l'immediato rilascio.

3.- Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono a carico di parte comodataria.

4.- Al momento della sottoscrizione del presente contratto, parte comodataria dichiara di avere visitato gli immobili oggetto di comodato, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di consegna debitamente sottoscritto (**allegato doc. 4**), nonché l'idoneità degli stessi agli usi determinati dalle parti.

Parte comodataria si impegna altresì a riconsegnare gli immobili oggetto di comodato nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Eventuali contestazioni circa lo stato manutentivo degli immobili dovranno essere improrogabilmente sollevate in sede di sottoscrizione del verbale di consegna e risultare per iscritto sul verbale stesso.

5.- Le spese ordinarie sostenute per il godimento degli immobili oggetto di comodato ed anche quelle sostenute per l'adeguamento degli immobili alle esigenze della parte comodataria, oneri ed accessori compresi, sono a carico esclusivo della parte comodataria.

Eventuali spese straordinarie, necessarie od urgenti saranno a carico della parte comodante.

6.- Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dalla parte comodataria resteranno acquisite alla parte comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso di parte comodante.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico - edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa di parte comodataria. Il silenzio o l'acquiescenza di parte comodante rispetto ad un mutamento d'uso a lavori non autorizzati, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore di parte comodataria.

7.- E' diritto di parte comodante ispezionare o far ispezionare l'immobile, salvo congruo preavviso scritto.

Qualora parte comodante intenda alienare l'immobile oggetto del presente contratto, parte comodataria dovrà lasciare visitare lo stesso almeno una volta alla settimana, a pena di risarcimento danni.

8.- Parte comodataria garantisce parte comodante contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi e la solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti agli immobili in oggetto.

9.- Parte comodataria è costituita custode dell'immobile de quo ed è direttamente ed esclusivamente responsabile verso parte comodante ed i terzi per danni derivanti da spandimento di acque, fughe di gas, nonché di ogni altro abuso o trascuratezza dell'uso degli immobili in oggetto.

10.- Tutte le clausole di cui ai punti che precedono, discusse anteriormente alla sottoscrizione del presente contratto, sono valide ed efficaci tra le Parti.

11.- Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia di comodato.

12.- A pena di nullità, qualunque altra modifica del presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti.

13.- Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro dove parte comodante ha la propria sede legale, ovvero il Tribunale di Brescia.

Brescia, lì 30/11/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cc. Parte comodataria dichiara di approvare specificatamente, previa rilettura le clausole da 1 a 13 del presente contratto.

PARTE COMODANTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- doc. 1 Planimetria capannone con evidenziata la parte oggetto di comodato in rosso;
- doc. 2 Planimetria terreno edificabile in Botticino;
- doc. 3 Planimetria terreni edificabili in Rezzato;
- doc. 4 verbale di consegna immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6808
SERIE BT
PRIVATO

31 DIC. 2015

1500
6457
276,00
6,40



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA

TRA

282,40

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[Redacted text block]

E

[Redacted text block]

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

La locatrice concede in locazione alla conduttrice come sopra rappresentata un'unità immobiliare, che accetta, sita in Botticino - via Garibaldi 50/a, costituita da una porzione di capannone di circa mq. 700 posta al piano terra con piazzale riservato, identificata al NCT di Botticino Foglio 34 particella 172 -316 (parte), categoria D/7, Rendita catastale € 12.646,00.

L'unità immobiliare, oggetto di locazione, viene meglio evidenziata con bordatura in colore rosso sulla planimetria che viene consegnata alla conduttrice e allegata al presente contratto controfirmata dalle Parti.

La locatrice, oltre alla locazione dell'immobile, si impegna a concedere una servitù di passaggio dal passo carraio di Via Crocette e dal portone del capannone attiguo per l'attività di carico e scarico in attesa che venga fatta la pratica edilizia presso il Comune di Botticino per facilitare agli automezzi l'accesso dal passo carraio fronte strada di Via Garibaldi.

Sono a carico della conduttrice:

- La verifica tecnica della rispondenza dell'immobile e degli impianti fissi in dotazione ad esso rispetto alla vigente normativa in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro con riferimento all'attività da esercitare nell'immobile;
- l'eventuale esecuzione delle opere di adeguamento alle prescrizioni di legge in materia di prevenzione e sicurezza dei luoghi di lavoro onde rendere idonei e sicuri gli impianti in dotazione all'immobile in funzione dell'attività svolta all'interno dell'immobile;



ARTICOLO 2

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) a far tempo dal 01/01/2016 e si intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori anni 6, se nessuna delle parti comunicherà all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, che non intende rinnovarla o che chieda una modifica alle condizioni di locazione.

Ai fini di quanto previsto dall'art.27, della L.392/78 e' consentito alla conduttrice l'anticipato recesso, sia ai sensi del comma 7 che del comma 8, previo preavviso scritto di mesi sei da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata alla locatrice, salvo la liquidazione delle pendenze di locazione e condominiali, oltre al risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile.

ARTICOLO 3

Il canone di locazione annuo è convenuto in € 27.600,00 (ventisettemilaseicento/00) oltre IVA che il conduttore si impegna a corrispondere in n.12 rate mensili anticipate di € 2.300,00 (eurodue milatrecento/00) oltre IVA entro il quinto giorno di ogni mese, tramite bonifico sul C/C intestato a Q-Teknology Srl, in essere presso Banco di Credito Valtellinese, cod. Iban IT06V0521655090000000099870. A partire da gennaio 2017, con cadenze annuali, il canone verrà aggiornato nella percentuale massima stabilita dalla legge delle variazioni accertate dall' ISTAT nell'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (ex costo vita), rispetto all'indice dello stesso mese dell'anno precedente. La locatrice opta, ai sensi del D.P.R. 633/72, art. 10, nr.8, così come modificato dal D.L. 22 Giugno 2012 n. 83, per il regime di imponibilità ad I.V.A. del canone di locazione pertanto il canone enunciato si intende da assoggettare ad I.V.A. nella misura prevista dalla legge (alla data della stipula del contratto 22%), salvo modifiche in materia di Iva adottate dal Legislatore nel corso di vigenza del contratto.

ARTICOLO 4

Le utenze (energia elettrica, telefono, ecc.), nonché i relativi allacci ed attivazioni saranno a carico della conduttrice.

Il mancato o parziale pagamento, entro i termini stabiliti, di una rata di canone di locazione, come pure la mutata destinazione dell'unità immobiliare, produrranno ex art. 1456 cc. la risoluzione del contratto ipso iure per fatto e colpa della conduttrice, e conseguentemente ciò darà diritto a parte locatrice di percepire quanto dovuto a titolo di canoni di locazione non pagati, oltre all'eventuale risarcimento danni per danni arrecati all'immobile locato, giusto il disposto dell'art. 1590 cc.

La conduttrice si impegna ad osservare e far osservare ai dipendenti e di accettare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

ARTICOLO 5

Tutte le migliorie rimarranno a favore della locatrice, escluso l'obbligo della conduttrice al ripristino, mentre le eventuali addizioni e gli impianti di proprietà della conduttrice potranno essere asportati dalla stessa senza che la locatrice possa opporsi al riguardo, con il solo obbligo di ripristino dello stato antecedente.

ARTICOLO 6

La conduttrice previa comunicazione alla parte locatrice e suo benestare, si riserva la facoltà di effettuare nei locali condotti in locazione le opere di adattamento e di adeguamento, nonché ogni opera di arredo, impianti ecc. che riterrà utili per la migliore sistemazione e per il miglior godimento dei locali medesimi, sempre che detti lavori non arrechino danno alla stabilità dell'edificio e, laddove necessario, siano autorizzati dall'Autorità Amministrativa competente.

Parte conduttrice, prima di dare inizio ad eventuali lavori edili assentiti dalla Autorità Amministrativa competente, nella specie Ufficio Tecnico Comune di Botticino, darà comunicazione preventiva di inizio lavori, manlevando a tal riguardo parte locatrice da eventuali sanzioni che dovessero essere irrogate dall'Autorità Amministrativa competente, in caso di mancato rispetto di tale adempimento.

Per tali opere la locatrice si impegna e si obbliga a sottoscrivere atti e progetti da presentare alle Autorità competenti, anche ai sensi della normativa vigente; le relative spese in ogni caso saranno a carico della conduttrice.

La locatrice conferisce alla conduttrice, in ogni caso, procura per la sottoscrizione in suo nome e conto, di tutte le richieste ed istanze necessarie nei confronti di tutti gli Enti e Autorità competenti. La conduttrice ne fornirà copia per conoscenza alla locatrice.

ARTICOLO 7

I locali vengono consegnati alla conduttrice in ottimo stato locativo ed in tale stato dovranno essere riconsegnati a fine locazione, salvi il normale degrado d'uso e le modifiche di cui agli articoli 5 e 6, per le quali è escluso ogni obbligo di ripristino.

La conduttrice dichiara e riconosce idonei all'uso per la propria attività i locali oggetto di locazione.

La locatrice dichiara che sia la costruzione, sia gli impianti condominiali e quelli dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione, sono rispondenti alle norme di legge vigenti al momento della stipulazione del contratto.

Attestazione/Prestazione energetica: L'immobile è dotato del Attestato di Prestazione Energetica prot. 17023000209/5 rilasciato in data 31/12/2015, valido fino al 31/12/25, conforme alla direttiva 2002/91/CE, che viene consegnata alla Conduttrice, redatto dal Geom. PINZIN iscritto al nr. 6280 Collegio Geometri di BRESCIA

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

ARTICOLO 8

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e seguenti C.C. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti interni, nonché la manutenzione dei sanitari, delle serrature e chiavi, cardini e cristalli degli infissi, superfici dei muri e soffitti e materiali del rivestimento e del pavimento relative all'unità immobiliare locata sono a carico della conduttrice. Non provvedendovi la conduttrice, vi provvederà la locatrice, potendosi poi rivalere sulla conduttrice, così come statuito all'articolo 4).

Per l'installazione di insegne anche luminose, targhe ed avvisi murali all'esterno dei locali, le stesse dovranno essere eseguite in conformità del Regolamenti Comunali.

Riguardo a ciò la locatrice dà sin d'ora il suo benestare con la firma del presente atto, fatte salve le autorizzazioni della P.A. eventualmente occorrenti, così come eventuali autorizzazioni condominiali, per il cui ottenimento conferisce alla conduttrice, con la sottoscrizione del presente contratto, mandato a sottoscrivere, anche in suo nome e conto, ma sotto la responsabilità della conduttrice stessa, tutte le richieste ed istanze necessarie.

La conduttrice si impegna a manlevare e tenere indenne la locatrice da eventuali sanzioni amministrative che le dovessero essere irrogate per il mancato rispetto della normativa vigente e Regolamenti locali in materia di installazione insegne luminose pubblicitarie esterne ai locali oggetto di locazione.

ARTICOLO 9

I locali vengono concessi in locazione ad uso artigianale-industriale e la conduttrice precisa che vi verranno svolte le attività relative al proprio oggetto sociale.

La Conduttrice dichiara espressamente che l'attività svolta nell'Immobile non comporta contatti diretti con il pubblico. La conduttrice prende atto che il pavimento-solaio del locale affittato ha una portata pari a 800kg /mq e pertanto si impegna a rispettare tale carico.

E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale, e/o gratuito, pena la risoluzione ipso-iure ex art. 1456 cc. del contratto stesso per fatto e colpa della conduttrice.

ARTICOLO 10

E' riservata alla locatrice la facoltà di visitare o far visitare, durante il corso della locazione, l'unità immobiliare locata ed eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, riparazioni, impianti e lavori in genere, solamente di carattere urgente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I tempi di tali riparazioni e lavorazioni dovranno essere concordati tra la locatrice e la conduttrice compatibilmente con le necessità di quest'ultimo e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta scritta della locatrice.

I rapporti tra la locatrice e la conduttrice dovranno sempre essere regolati per iscritto per essere validi ed opponibili.

ARTICOLO 11

Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui la locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare locata, la conduttrice dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti in giorni ed orari da stabilire di comune accordo, salvo in ogni caso il diritto di prelazione a favore della conduttrice ex art. 38 Legge 392/1978, in materia di locazioni uso diverso.

La conduttrice è costituita custode della cosa locata ed esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni senza scasso e per danni che eventualmente potessero verificarsi nel locale per umidità, rottura di vetri e cristalli.

La conduttrice è direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa e per ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa.

ARTICOLO 12

A garanzia dell'esatta osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto, ivi compresi gli eventuali danni o guasti che si riscontrassero alla riconsegna dei locali, la conduttrice consegna un deposito cauzionale con assegno circolare per un importo pari a 3 mensilità del canone di locazione pari a € 6.900,00 (euroseimilanovecento/00). Tale garanzia al termine del contratto, se nulla osta, verrà restituita senza altra formalità entro trenta giorni dalla riconsegna dei locali.

La conduttrice si impegna a stipulare una polizza assicurativa a favore della locatrice la quale preveda un'adeguata copertura del "rischio locativo" e a consegnarne copia a parte locatrice entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto.

Nel caso in cui la conduttrice non provasse l'avvenuta copertura assicurativa, ovvero nel caso in cui la copertura assicurativa fosse ritenuta insufficiente dalla locatrice, è facoltà della locatrice di provvedere in proprio ad assicurare tale rischio, con ripetizione del premio sulla conduttrice.

ARTICOLO 13

Tutte le spese derivanti direttamente o indirettamente dal presente contratto, ivi espressamente incluse le spese di registrazione e di bollo, sono a carico di entrambe le Parti nella misura di metà ciascuna. Si precisa inoltre che sarà cura della locatrice provvedere alla registrazione del Contratto. La parte locatrice opta per il regime IVA ex art. 10, comma 8, del D.P.R. n. 633/72.

ARTICOLO 14

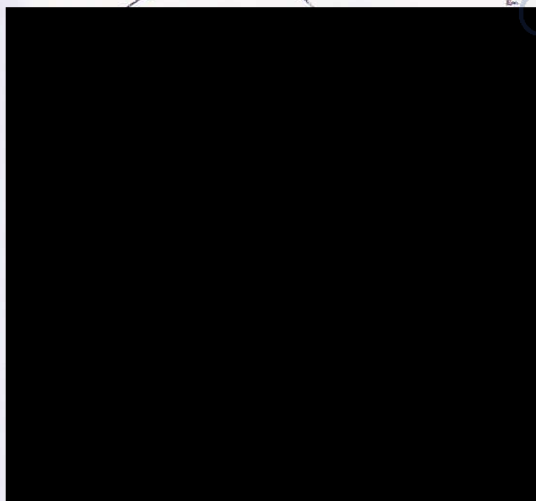
Per tutti gli effetti del contratto la conduttrice elegge domicilio presso la propria sede sociale nonché presso la sede dell'immobile oggetto di locazione sito in Via Garibaldi nr. 50/A a Botticino, ivi compreso per la notifica degli eventuali atti giudiziari ed esecutivi connessi al presente contratto.

ARTICOLO 15

Per ogni eventuale controversia nascente dal presente Contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

ARTICOLO 16

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, con la sottoscrizione del presente Contratto entrambe le Parti si impegnano, informandosi reciprocamente, a fare sì che tutti i rispettivi dati personali, comunque connessi con il presente Contratto saranno oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali inerenti l'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi. Tali dati personali potranno essere comunicati a soggetti terzi competenti e titolari rispetto a quanto oggetto del presente contratto, per le medesime finalità. Entrambe le Parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che, in relazione al trattamento dei dati personali di cui al presente articolo, esse hanno il diritto di conoscere, cancellare, rettificare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei propri dati personali, nonché tutti gli altri diritti riconosciuti dalle leggi applicabili.



A norma del disposto di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di aver prese atto ed esplicitamente approvato le condizioni, patti e clausole contenute nei punti:
2, 6, 8, 10, 11, 12, 13 e 14.