

Tribunale di Roma
Es. immob. u. RGE - 6/2024
Verbale di accesso

Il giorno 10 ottobre 2024 i sottoscritti avv. bandiera D'Amico e avv. Pierluigi Trifilio, nella rispettiva qualità di astode giudiziario ed esperto stimatore del compendio pignorato nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, si sono recati in Roma via Campitripetra u. 30, presso l'appartamento pignorato, al quale acceduto alle ore 10.30 con il consenso del debitore esecutato, sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed attualmente residente in via [REDACTED] (RM), identificata con patente di guida [REDACTED] con scadenza al [REDACTED] presso [REDACTED] nato del presente occhio con residenza del 19.09.2024, ritirato il 18.09.2024.

Il sig. [redacted] - do-
dicare che l'appartamento
è oggetto del contratto di
locazione reg. to in data
25.01.2024 presso l'Agenzia
delle Entrate, ufficio terri-
toriale di Palermo al n.

000185-serie 31 come da
copie del contratto e delle
ricerche di registrazione che
copie e viene allegato
al presente verbale. Il sig.

[redacted] dichiara altresì
che i conduttori, improp-
riamente ad esso presenti
all'atto, gli hanno tempe-
ramente consegnato i
dati dell'appartamento
richiesti per casceri regi-
strazione degli azionari
del f. e. Il Desto del giu-
dizio consegna al sig.
[redacted] l'istruttoria
per la parte esecutiva
che viene da lui att-

mette in copia per intero
e allegato al presente verbale,
per la lettura da parte del
custode, il quale il sig.
[redacted] oltre anche una
ulteriore copia dell'infir-
mità che si impegna
a consegnare ai condutto-
ri dell'appartamento. In
proprio il custode ha
presente al sig.
[redacted] che il contratto di
locazione, sebbene regi-
strato, è impossibile che
proceda senza il quan-
to corrisponde al valore
o al prezzo di mercato,
in quanto il [redacted] di
dare al [redacted] o al [redacted]
il contratto in mano fe-
ligorandone l'importo
e di aver ricevuto
il [redacted] i canoni di lo-
cazione fino al mese di [redacted]
tenere sempre in [redacted]

come da fessura esposta
dai conduttori, i quali
essendo di nazionalità
egiziana, gli hanno dato
il potere espresso
al banco bancario.
Le contestazioni di cui
il sig. [redacted]

si impegna dal corrente
mese a rinviare il canone
di locazione, o meglio
l'adempimento di occupazione
mensile in quanto pari
al canone contrattuale di
€ 650,00 e a versarlo nel
l'apposito conto presso la
BCC di Roma
BCC Roma da istruzioni
contenute nel modulo di
ritiro della custodia.

Il sig. [redacted] di
cui è l'appartamento
fa parte di un fabbricato
per il quale non è costi-
tuito alcun condominio
ed il [redacted] non è al corrente

di spese comuni, per
ad esempio, le pulizie
vengono fatte a turno
dei condomini e si
quell'anno, e con la
l'utenza comune, per
la luce delle scale gli
molte spese collettive
quella di tutto il
condominio. Il
significa che l'utenza
elettrica dell'appartamen-
to privato è intestata
ai condomini, mentre
quella del gas è ancora
la loro utenza e gli
 viene rimborsata dagli
inquilini, mentre il
condominio dell'acqua gli
 viene rimborsato per le
bolle delle ripa del condominio
effettivo ripartito dal
condottere. Anche per
luoghi trifido, per
ai alcuni metano e

fotografici dell'effettua-
to pignorato, che si dà
atto essere nite al punto
più e più inteso come
univoco interno, se bene
dal campo all'esterno e
si dà altro nite che l'op-
te di univoco pignore nite
ce degli spazi comuni
ai luoghi appartenenti.
D'aperte quattro nite
al nite. La
documentazione di cui al
sopra foglio gli car-
re, sequenzialmente
la particolare importanza
degli atti di provenienza
della proprietà dell'ap-
tenente, A.P.E. e qualun-
que di confronto degli
infernanti, nite di tutti
edilizi. Il nite
deducendo di essere
disponibile a fornire ogni
collaborazione agli avvisi.

Il g. E. e do essere rispettate
al u. [redacted]

Il g. [redacted] in [redacted]

ne e questo [redacted] [redacted]
dall' [redacted] [redacted] [redacted]

re di non essere in possesso
della certificazione dell' [redacted]

mento elettrico e dei [redacted]
do i lavori dell' [redacted]

del gas stato eseguite nel
1998, [redacted] di [redacted]

li [redacted] [redacted] [redacted],
dando su d'ora atto che

l' [redacted] [redacted] nel [redacted]

di trenta [redacted] [redacted]
equivarra al [redacted]

perimento.

Verbale chiuso alle ore 11.50.

L.C.S. [redacted]

[redacted]

IL DEBITORE ESECUITO

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'ESERCITANTE



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 6 / 2024 G.E. DOTT. Fernando Scolare

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.
- La procedura esecutiva immobiliare è risulta iscritta come indicato in epigrafe.
- Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.
- Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno **28 marzo 2025 ore 10.00** l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c.
- Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, sito in Viale Giulio Cesare 54/B.
- La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.
- L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode, in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.
- La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.
- Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.
- Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.
- Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti

gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio 2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.

- La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.
- È in ogni caso conveniente saldare i creditori - o avanzare la predetta istanza - il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l'istanza viene proposta prima che l'esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario);
- che - per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il decreto ex art. 569 c.p.c. - ovvero di quella successiva a cui la procedura sarà eventualmente rinviata in conseguenza della proroga ottenuta dall'esperto stimatore e/o, su richiesta della parte esecutata, in conseguenza del mancato rispetto dei termini per la comunicazione alle parti e per il deposito dell'elaborato di stima di cui all'art. 173-bis, 3° co. disp. att. c.p.c. - può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568-bis c.p.c., depositando istanza - per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello "offerta ex art. 568 bis c.p.c." presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione - pacchetto "vendita diretta") e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione - pari almeno al 10% del prezzo offerto - dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, utilizzando l'IBAN IT 55 M 08327 03399 000000310101. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente: , senza abbreviazioni: ANNO 202.. (anno della procedura) PRATICA ... (numero procedura) LOTTO 00..(se unico indicare lotto 001) cauzione + nome dell'offerente¹;
- Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l'immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all'incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all'esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
- In ogni caso, è previsto dall'art. 624 bis c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l'emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire. Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale

¹ Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.

- L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- Il giudice dell'esecuzione ha nominato un custode giudiziario del compendio pignorato.
- Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti;
- Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.
- Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.
- L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.
- Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.
- Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le modalità indicate dal custode.
- L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.
- Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.
- Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.
- La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.
- In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.
- Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.

INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.
- Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente.
- Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è

ASTE
GIUDIZIARIE®

raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al custode giudiziario.

Il custode giudiziario
Avv. Sandra D'Amico

Per ricevuta, Roma 9 ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICHIESTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di PALESTRINA

Codice identificativo del contratto TJL24T000186000JJ

In data 16/01/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24012641182660913 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da ~~XXXXXXXXXX~~

Il contratto è stato registrato il 26/01/2024 al n. 000186-serie 3T
e codice identificativo TJL24T000186000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : ~~XXXXXXXXXX~~

Durata dal 01/01/2024 al 31/12/2024 Data di stipula 26/01/2024

Importo del canone 1.000,00 n.pagine 5 n.copie 2

Tipologia: Locazione agevolata immobile uso abitativo

Si è scelto di non allegare il contratto.

Non è presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 ~~XXXXXXXXXX~~ A 001 ~~XXXXXXXXXX~~ B002 ~~XXXXXXXXXX~~ B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoqa per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-M.propr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 780,14

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

VIA CAMPOBIPETRA 16

Prov. RM

Codice di riscontro del documento:

7EFC2C3A91BB800E6CDBB33B6?0AFF88E6F2292

Codice di riscontro della preesistente rinviata:

68E42D9A8E723C0515112738D6493C0CD9A481F1

LL 26/01/2024

CONTRATTO DI LOCAZIONE

AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in Roma alla via [REDACTED], di seguito denominati "locatore", in qualità di proprietario dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma l'unità immobiliare posta in Roma in Via Campodipietra, n. 30, piano 1 int. 2, così composto: ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, 2 bagni, disimpegno, balconi e posto auto condominiale, contraddistinto al catasto urbano al foglio 666 part. 526 sub. 6, cat. A/3, rendita €. 781,14.

concede in locazione

al sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] identificata mediante C.I. N° [REDACTED] rilasciata dal Comune di Roma (RM), il [REDACTED] e il sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] identificato mediante C.I. N° [REDACTED] rilasciata dal Comune di Roma (RM) il [REDACTED] di seguito denominate conduttori, che accettano, per sé e i loro aventi causa, l'unità immobiliare a Roma, Via Campodipietra, n. 30, piano 1 int. 2, così composto: ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, 2 bagni, disimpegno, balconi e posto auto condominiale, contraddistinto al catasto urbano al foglio 666 part. 526 sub. 6, cat. A/3, rendita €. 781,14. Il conduttore dichiara inoltre di avere ricevuto copia di tutta la documentazione relativa alle prestazioni energetiche dell'immobile, ai sensi della DL 63/2013 e legge 90/2013. L'Attestato di Prestazione Energetica è reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

LE PARTI CONCORDANO PER IL CONTRATTO A CEDOLARE SECCA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 dal 01.01.2024 al 31.12.2024 allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2, cesserà senza bisogno di disdetta alcuna. I locatori dichiarano la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: Motivi lavorativi.

2) Ai sensi di quanto previsto dell'accordo di cui al punto 1 le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i 12 mesi per il seguente motivo: lavorativi

3) Nel caso previsto dall'articolo 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 2 mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con loro conviventi.

4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in € 7.800,00 (eurosettemilaottocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatario, tramite bonifico bancario, contanti o assegno in 12 rate eguali anticipate di € 650.00 (euroseicentocinquanta/00) ciascuna scadenti entro e non oltre il 15 di ogni mese. *Il locatore dichiara di optare per il regime per il regime fiscale alternativo previsto dall'art. 3 commi 1 e 2 del D.Lgs 23/2011 che comporta l'applicazione di un'imposta, nella forma della "cedolare secca" pari al 21% sul canone di locazione annuo, sostitutiva del reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, sulle sue proroghe e della sua risoluzione. A seguito di tale opzione, ai sensi dell'art. 3 comma 11 del D.Lgs 23/2011, il locatore dichiara di rinunciare alla percezione dell'aggiornamento ISTAT sul canone di locazione per tutta la durata dell'opzione.*

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, 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) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

8) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode, inoltre attesta che l'immobile è in ottimo stato sia per la parte impiantistica idraulica che elettrica. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il conduttore si impegna a rispettare la pacifica convivenza nello stabile, essendogli, in ogni caso vietato di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stesso.

9) 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) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di 1.300,00 (euromilletecento/00), non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'energia elettrica, acqua, gas, tassa rifiuti e manutenzione ordinaria della caldaia (bollino blu).

12) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

13) Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione o in caso di vendita, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

15) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non mediante atto scritto.

18) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

16) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/'78, della legge n. 431/'98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

17) Le parti stabiliscono di comune accordo che il suddetto contratto è a tutti gli effetti di legge novativo ex art. 1230 c.c. e ss. rispetto ad ogni precedente e difforme statuizione. Conseguentemente le stesse si danno atto che tale novazione produrrà tutti i suoi effetti sin dalla data della sua registrazione

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, li 20/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locatore _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il conduttore _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A mente dell'art. 1341-1342 secondo comma, del codice civile, le parti specificamente

approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 7), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16) e 17).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Il locatore _____

ASTE
GIUDIZIARIE

Il conduttore _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®