

CONTRATTO DI LOCAZIONE

USO DEPOSITO

Con la presente scrittura privata, tra : nato a **ASTE GIUDIZIARIE.it**
ivi residente in via Frosano, Legale Rappresentante della società con
sede in Olevano sul Tusciano (Sa) via Frosano,
di seguito denominato "Locatore"

ASTE GIUDIZIARIE.it si conviene e stipula quanto segue

- 1) Concede in locazione alla società con sede in Eboli (Sa) viale

Paestum per gli effetti del presente atto rappresentata dal sig.

nato a domiciliato per

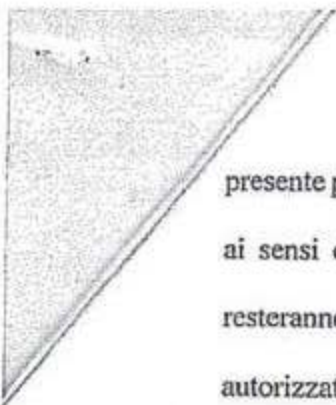
la carica in Battipaglia (Sa) alla via Strauss, di seguito denominata **Conduttore**, che accetta l'unità immobiliare sita in Battipaglia (Sa) alla via Brodolini n. 92/A, censito al catasto Fabbricati di Salerno Sezione Urbana, Foglio 24, Particella 413, cat C/2 sub 21 RC 409,04 di mq 350 per uso deposito.

- 2) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/09/2020 al 31/08/2024 e si intenderà rinnovato per lo stesso periodo nell'ipotesi in cui il Locatore comunichi disdetta del contatto motivata per lo stesso periodo dell'art.3 comma 1 della L. 9/12/1998n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicano la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente per altri 4 anni, alle medesime condizioni.

ASTE GIUDIZIARIE.it



- 3) Il canone annuo di locazione viene concordato e stabilito in Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di Euro 400,00 (quattrocento/00) entro il 15 di ogni mese mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla società con le seguenti coordinate bancarie IT 76N0837876290000000323505.
- 4) Per le annualità successive le Parti convengono che il canone venga aggiornato annualmente per la variazione del potere di acquisto della moneta corrente, in misura pari al 75% relativamente all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT. Gli aggiornamenti decorreranno automaticamente e senza necessità di ulteriori comunicazioni o richieste da parte del Locatore.
- 5) Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determinerà "*Ipsa Jure*" la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Per fatto e colpa del Conduttore. Si conviene la essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.
- 6) Il pagamento del canone di locazione e delle quote per oneri e servizi accessori non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo dal Conduttore per cui si conviene la essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati, ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio. La prova del pagamento non potrà essere data che mediante la produzione delle ricevute rilasciate dal Locatore o dalla persona o Ente da esso incaricato. L' inosservanza del presente patto determina "*Ipsa Jure*" la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c.
- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e gli impianti tutti e di averli trovati, come realmente sono, adatti all'uso convenuto a norma dell'art. 1575 c.c. Il Conduttore prende in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi e si impegna a restituirli al termine della locazione nello stesso stato, salvo il deperimento dovuto dall'uso normale.
- 8) Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, salvo accordi diversi. L' inosservanza del



presente patto determina *Ipsa Jure*, la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore, ai sensi dell'Art. 1456 c.c.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti da parte Conduttrice resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salvo, in ogni caso, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nel ripristino dello stato a spese del Conduttore.

- 9) **Oneri accessori** oltre al canone sono interamente a carico della Parte Conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, energia elettrica, acqua e condominio, smaltimento rifiuti.
- 10) Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano -motivandola- ragione. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso il Locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il Conduttore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti acquirenti dalle ore 10:00 alle ore 12:00 nei giorni di martedì, giovedì e non festivi (o in altre ore e giorni da convenirsi) sotto pena del risarcimento del danno qualora la Parte Conduttrice dovesse ostacolare dette visite.
- 11) La Parte Conduttrice è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per colpa e/o atto suoi o dei suoi dipendenti o sottoposti, da spargimento d'acqua, fughe di gas ecc.. oltre che da ogni altro abuso e/o trascuratezza nell'uso della cosa locata. In ogni caso il Locatore non sarà ritenuto responsabile per eventuali danni diretti ed indiretti prodotti da incendio, fulmini, scoppio, esplosione rapina ai beni di proprietà del Conduttore salvo nel caso in cui i fatti siano ascrivibili alla responsabilità di quest'ultimo.
- 12) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, Parte Conduttrice dichiara di essere domiciliata presso i locali a lei locati. Ad ogni effetto di Legge, specie quelli di cui all'art.2501 c.c. La Parte Conduttrice è costituita custode della cosa locata ed esonera espressamente Parte Locatrice da ogni e


ASTE GIUDIZIARIE.it



qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenirle per fatto non ascrivibile alla responsabilità di quest'ultima.

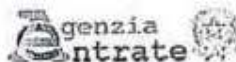
- 13) La registrazione del presente contratto e le sue rinnovazioni saranno effettuate a cura del Locatore. Le spese di registrazione del presente contratto e sue rinnovazioni saranno a carico delle Parti nella misura del 50% (cinquanta) ciascuna. Il presente contratto pertanto va assoggettato all'imposta di registro in misura del 2% (due), come previsto dalla normativa vigente. Per quanto non espressamente previsto il presente contratto rinvia alla disciplina del Codice Civile ed alle norme regolate dalla Legge 431/98. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare m a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996 n.675) Artt.1), 2),3),4),5),6),7),8),9),10)11)12),13).

Letto, confermato e sottoscritto in Battipaglia (Sa) il 01 / 01 / 2010

A norma degli Artt.1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura di ogni clausola contenuta nel presente contratto, le parti dichiarano espressamente di approvarle.

PARTE LOCATRICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 04/09/2020 alle ore 19:47 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20090419475427158 il file
RLI12000000011530516

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : PSTLDS0510G023S

cognome e nome : PASTORINO LEOPOLDO

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 120,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

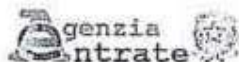
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 04/09/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ESOL

Codice identificativo del contratto TEM20T002617000BB

In data 04/09/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20090419475427158 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 04358080655 e trasmessa da
PASTORINO LEOPOLDO

Il contratto e' stato registrato il 04/09/2020 al n. 002617-serie 3T
e codice identificativo TEM20T002617000BB.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : EDLTECNICA_CASAVINIC

Durata dal 01/09/2020 al 31/08/2024 Data di stipula 01/09/2020

Importo del canone 4.800,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 04358080655 A 001 04300910652 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE 128,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 96,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C2 Rendita cat. 409,04

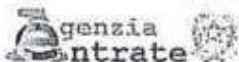
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di BATTIPAGLIA

Prov. SA

VIA BRODOLINI

Li, 04/09/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 20090419475427158

NOME DEL FILE : RL112000000011530516

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	04358080655	-----





TRATTO DI LOCAZIONE BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con la presente scrittura privata, da registrarsi nei termini di Legge e avente ogni effetto di Legge, tra i sottoscritti:

- La Società _____ con sede in Olevano sul Tusciano (SA) in via Frosano n. 155
Cod.Fisc./P.IVA: _____ che in persona del rappresentante legale _____ nato a _____
residente in Olevano sul Tusciano (SA) in via Frosano _____, di seguito denominato Locatore, da una parte;
- La Società _____ con sede in Sorrento (NA) in Corso Italia n. 281 Cod.Fisc./P.IVA: _____
che in persona del Rappresentante Legale _____ di seguito denominato Conduttore, dall'altra parte;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il locatore concede in locazione al conduttore, il quale accetta, la seguente unità immobiliare: Immobile sito nel Comune di Battipaglia in Via Brodolini n. 92/A distinto in Catasto al Foglio 24, Particella 413, Sub 22, rendita catastale Euro 1.613,41, categoria C/1, l'immobile è dotato di attestazione energetica APE classe energetica E rilasciata il 20/06/2016 dal tecnico abilitato Geometra Cantalicio Vito.
2. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) dal 01/06/2016 al 31/05/2022. Il contratto è tacitamente rinnovato per i successivi sei anni qualora non venga comunicata, a mezzo raccomandata A/R, disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza.
3. Nell'ipotesi di rinnovo alla prima scadenza, allo spirare della seconda scadenza contrattuale, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale.
4. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di almeno sei mesi, rispetto alla data del rilascio, da comunicarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata A/R.
5. Il canone di locazione è stabilito, per il primo anno, in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui da pagarsi presso il locatore in dodici rate mensili anticipate di euro 1.000,00 (mille/00) ciascuna, scadenti rispettivamente entro il giorno cinque di ogni mese. Il canone di locazione è stabilito, per il secondo anno, in Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) annui da pagarsi presso il locatore in dodici rate mensili anticipate di euro 1.200,00 (milleduecento/00) ciascuna, scadenti

rispettivamente entro il giorno cinque di ogni mese. Il pagamento del canone avverrà a mezzo bonifico bancario su Conto Corrente presso Bcc Battipaglia Montecorvino Rovella intestato alla Società locatrice Cod. Iban IT 76N0837876290000000323505.

6. Per il secondo anno in poi il canone di locazione sarà aggiornato annualmente con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno contrattuale precedente in misura pari al 100% della variazione stessa. L'aumento sarà applicato automaticamente senza che il locatore ne faccia richiesta scritta.
7. All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di Euro 2.000,00 (duemila/00) a titolo di deposito cauzionale.
8. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
9. Il locatore se esegue sull'immobile riparazioni o manutenzioni straordinarie, necessarie per conservarne la destinazione o per evitare che sia compromesso il suo efficiente utilizzo, può aumentare il canone, risultante dall'applicazione degli articoli precedenti, dell'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere, con corrispondente obbligo del conduttore di corrispondere il canone così maggiorato.
10. I locali si concedono per attività di lavorazione, trasformazione, confezionamento, produzione e surgelazione di prodotti alimentari in genere.
11. I locali si concedono con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Il silenzio e l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla sublocazione, che eventualmente avvenissero in violazione degli obblighi sopra precisati, avranno valore di semplice tolleranza provvisoria priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.
12. Ai fini di quanto previsto dell'art. 27, 8° comma della Legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti Leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
13. Ai fini di quanto previsto negli art. 34, 35, 37, e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
14. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.
15. I locali sono consegnati in normale stato di manutenzione in tutte le loro parti senza vizi o danni di sorta. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso dato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra

innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dei proprietari. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti, dal punto di erogazione di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

16. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi.
17. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
18. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, concordando l'accesso con la parte conduttrice, al fine di verificare sia lo stato locativo sia quello di manutenzione nonché per eventuale alienazione dell'immobile.
19. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà *ipso jure* la sua risoluzione.
20. L'onere per la registrazione di contratto sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.
21. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tre le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
22. La registrazione del contratto è a cura del locatore.
23. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre Leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

LETTO, CONFERMATO e SOTTOSCRITTO

Il Locatore

B.

C.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Territoriale di Eboli

Registrato il 24 GIU. 2016 Il Conduttore
N° 2558 Serie 3 alleg. 1
Esatte € 240,00 CONTRIBUTO
B?

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 Codice Civile le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto, nonché i patti di cui ai punti 2), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 22), 23).

Il Locatore
Cel

FUNZIONARIO INCARICATO
T. Gioia

Il Conduttore

FUNZIONARIO INCARICATO

SCRITTURA PRIVATA



Tra le sottoscritte parti:

- Il sig. _____, in qualità di Legale Rappresentante della società _____ con sede in Olevano sul Tusciano (sa) via Frosano, _____ di seguito Locatore e
- Il sig. _____ in qualità di Legale Rappresentante della Società _____ con sede in Eboli (Sa) viale Paestum P.iva e C.F. _____ (d'ora innanzi per brevità indicato anche Locatario);

premessi che

tra le suddette parti è in essere un contratto di locazione stipulato in data registrato all'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 22/11/2016 SERIE 3T numero 4558 che tale accordo prevedeva un canone annuo di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di euro 300,00 (trecento/00)

si conviene e stipula quanto segue.

Le parti di comune accordo stabiliscono che dal 01/09/2020 il canone subirà un aumento e sarà fissato in euro 700,00 mensili e dovrà essere pagato mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla società N. IT 76N0837876290000000323505

Restano invariate tutte le altre clausole contrattuali.

Battipaglia, 07/09/2020

IL Locatore

Registrato il 7 SET. 2020

al N° 1181

Serie 3IV

alleg. n.

Esatte € 600,00

(d. mand. ex l. 100)

CAVANO IMCARICATO
G. COZZUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSA UT EBOLZ

07/09/2020 PAG. 1

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4558 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TEM16T004558000FF
STIPULATO IL 22/11/2016 REGISTRATO IL 22/11/2016 E PRESENTATO IL 22/11/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 04358080655
RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/11/2016 AL 31/10/2022

CORRISPETTIVO ANNUO

CONTRATTO RETTIFICATO

EURO
IN DATA 07/09/2020

(N.PAG. 3 N.COPIE 3)
3.600

SCADENZE

01/11/2017	3.600,00	F24	72,00	DEL 27/11/2017
01/11/2018	3.600,00	F24	73,24	DEL 11/01/2019
01/11/2019	3.600,00	F24	73,30	DEL 30/12/2019
01/11/2020	8.400,00			
01/11/2021	8.400,00			

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 04358080655

002 04300910652

A

B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

IMM. 001 COD.CAT: A717 SEZ.URB: FOGLIO: 24 PARTIC: 413 SUB: 23
T/U: U I/P: I
COMUNE DI BATTIPAGLIA (SA)
VIA BRODOLINI, 92
CATEGORIA C1 , RENDITA EURO 1.613,41

- SEQUE -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, tra:
ed ivi residente in via Frosano n. _____, in qualità di legale rappresentante
della Società _____, con sede in Olevano sul Tusciano (SA) via Frosano _____ Cod.Fisc./P.IVA: _____
seguito denominato **Locatore**

Si conviene e si stipula quanto segue

1. Concede in locazione alla Società _____ con sede in eboli (SA) viale
Paestum P.IVA: _____, per gli effetti del presente atto rappresentata dal Sig. _____
nato a _____, domiciliato per la carica in
Battipaglia (SA) via Strauss n. _____, li seguito denominato **Conduttore**, che accetta l'unità immobiliare
sita in Battipaglia (SA) al viale Giacomo Brodolini n. 92/A, censito al catasto Fabbricati di Salerno
Sezione Urbana, Foglio 24, Particella 413, Sub 23, Categoria C/1, Rendita catastale Euro 1.613,41,
Classe energetica (A.P.E.) F.
Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal 01/11/2016 al 31/10/2022 e si intenderà
rinnovato per lo stesso periodo nell'ipotesi in cui il Locatore comunichi disdetta del contratto
motivata per lo stesso periodo dell'art. 3 comma 1 della Legge n. 431 del 09/12/1998, da recapitarsi
mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura
per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicano la propria
intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della
scadenza.
La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni della
data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo
il contratto sarà rinnovato tacitamente per altri 4 (quattro) anni, alle medesime condizioni.
2. Il canone annuo di locazione viene concordato e stabilito in euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) e
dovrà essere pagato presso il domicilio del Locatore in rate mensili anticipate di Euro 300,00
(trecento/00) entro il 15 di ogni mese.
3. Per le annualità successive le Parti convengono che il canone venga aggiornato annualmente per la
variazione del potere di acquisto della moneta corrente, in misura pari al 75% relativamente
all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT. Gli
aggiornamenti decorreranno automaticamente e senza necessità di ulteriori comunicazioni o
richieste da parte del Locatore.
4. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione, decorsi
venti giorni dalle convenute scadenze, determinerà *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi

dell'art. 1456 C.C.. Per fatto e colpa del Conduttore. Si conviene la essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 C.C..

5. Il pagamento del canone di locazione e delle quote per oneri e servizi accessori non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo dal Conduttore per cui si conviene la essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati, ai sensi dell'art. 1457 C.C.. Ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio. La prova del pagamento non potrà essere data che mediante la produzione delle ricevute rilasciate dal Locatore o dalla persona o Ente da esso incaricato.

L' inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C..

6. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e gli impianti tutti e di averli trovati, come realmente sono, adatti all'uso convenuto a norma dell'art. 1575 del C.C.. Il conduttore prende in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi e si impegna a restituirli al termine della locazione nello stesso stato, salvo il deperimento dovuto dall'uso normale.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, salvo accordi diversi. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure*, la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.. I miglioramenti e le addizioni eseguiti da parte Conduttrice resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salvo, in ogni caso, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nel ripristino dello stato a spese del conduttore.

8. Oneri Accessori oltre al canone sono interamente a carico della parte Conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, energia elettrica, acqua e condominio, smaltimento rifiuti.
9. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso il Locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il Conduttore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti acquirenti dalle ore 09:00 alle ore 11:00 nei giorni di Martedì, Giovedì e non festivi (o in altre ore e giorni da convenirsi) sotto pena del risarcimento del danno qualora la parte Conduttrice dovesse ostacolare dette visite.

10. La Parte Conduttrice è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi per i danni causati per colpa e/o atto suoi o dei suoi dipendenti o sottoposti, da spargimento d'acqua, fughe di gas, ecc.. oltre che da ogni altro abuso e/o trascuratezza nell'uso della cosa locata. In ogni caso il Locatore non sarà ritenuto responsabile per eventuali danni diretti ed indiretti prodotti da incendio, fulmini, scoppio, esplosione rapina ai beni di proprietà del Conduttore salvo nel caso in cui i fatti siano ascrivibili alla responsabilità di quest'ultimo.

11. A garanzia delle obbligazioni prese con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente ne rilascia quietanza di Euro 600,00 (seicento/00) a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni. Tale deposito verrà restituito a fine locazione e solo dopo che, da verifica non risultino danni all'immobile nonché inadempimenti nel pagamento dei canoni e di quei servizi per i quali il Locatore è solidale.

12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte Conduttrice dichiara di essere domiciliata presso i locali a lei locati.

13. Ad ogni effetto di Legge, specie quelli di cui all'art. 2501 del C.C.. La parte Conduttrice è costituita custode delle cose locata ed esonera espressamente la parte Locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenirle per fatto non ascrivibile alla responsabilità di quest'ultima.

14. La registrazione del presente contratto e le sue rinnovazioni saranno effettuate a cura del Locatore. Le spese di registrazione del presente contratto e sue rinnovazioni saranno a carico delle Parti nella misura del 50% (cinquanta) ciascuna. Il presente contratto pertanto va assoggettato all'imposta di registro in misura del 2% (due), come previsto dalla normativa vigente. Per quanto non espressamente previsto il presente contratto rinvia alla disciplina del Codice Civile ed alle norme regolate dalla Legge 431/98.

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996 n. 675) , Art.1),2),3)4),5),6),7),8),9),10),11),12),13),14).

Letto, confermato e sottoscritto in Battipaglia (SA) il 22/11/2016

PARTI

C.

Vi.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice Civile le parti, previa lettura di ogni clausola contenuta nel presente contratto, dichiarano espressamente di approvarle.

PARTI

B.

C.

Agenzia
Entrate

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Territoriale di Eboli

Registrato il 22 NOV. 2016

N° 4558 Serie 3 T alleg. N°

Esatto € 12,00 (SEI MILA)

FUNZIONARIO INCARICATO
T. Gioia

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

sensì dell' art. 2, comma 1° della L. 9-12-1998, n. 431

Con la presente scrittura privata tra [redacted] nato ad [redacted] d'ivi
residente in via Frosano n. [redacted] legale Rappresentante [redacted] con sede in Olevano Sul
Tuscano via Frosano n. 155 - C.F.: [redacted] - C.I. AO6343449 - P.IVA: [redacted] di

seguito nominato "locatore"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Concede in locazione al Sig. [redacted] nato a [redacted] d'ivi residente
alla via Strauss n. [redacted] - C.I. n° AT 4952420, di seguito nominato
"conduttore" che accetta l' unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) al Viale Giacomo Brodolini n.
92/A, piano primo, interno 4, composto da salone angolo cottura, 3 camere, 2 bagni, termoautonomo +
posto auto coperto assegnato, censito al Catasto Fabbricati di Salerno, Sez Urbana, foglio 24, partic.
413, sub 25, categ. A/2, piano 1°, interno 4. Rend. catastale euro 397,67 - APE Classe F.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 10/12/2015 e con termine al 11/12/2019 è
s' intenderà rinnovato per lo stesso periodo nell' ipotesi i cui il locatore non comunichi al conduttore
disdetta del contratto motivata ai sensi dell' art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da
recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine
dell' eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà 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 dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di
ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto
alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il

7. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, salvo accordi diversi. L' inosservanza del presente patto determina, ipso iure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell' art. 1456 c.c. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salvo, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel ripristino dello stato, a spese del conduttore.
8. **ONERI ACCESSORI:** oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio riscaldamento, energia elettrica, acqua, condominio, smaltimento rifiuti.
9. Il conduttore dovrà consentire l' accesso all' unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione. Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso il locatore intendesse vendere l' unità immobiliare locata, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti acquirenti dalle ore 9:00 alle ore 11:00 nei giorni di martedì, giovedì e non festivi (o in altre ore e giorni da convenirsi), sotto pena del risarcimento del danno qualora la parte conduttrice dovesse ostacolare dette visite.
10. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per colpa e/o atto suoi o dei suoi dipendenti o sottoposti, da spargimento d' acqua, fughe di gas, ecc. oltre che da ogni altro abuso e/o trascuratezza nell' uso della cosa locata. In ogni caso il locatore non sarà ritenuto responsabile per eventuali danni diretti ed indiretti prodotti da incendio, fulmini, scoppio, esplosione e rapina ai beni di proprietà del conduttore salvo nel caso in cui i fatti siano ascrivibili alla responsabilità di quest' ultimo.
11. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice dichiara di essere domiciliata presso i locali a lei locati.
12. Ad ogni effetto di legge, specie quelli di cui all' art. 2051 c.c., la parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed esonera espressamente la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per

contratto sarà rinnovato tacitamente, per altri 4 anni, alle medesime condizioni.

Il canone annuo di locazione viene concordato e stabilito in € uro 8.000,00# (seimila/00), da pagarsi in 12 (dodici) rate anticipate di € uro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna entro il giorno dieci (10) di ogni mese, presso il domicilio del "locatore" che ne rilascerà idonea ricevuta. In data odierna la parte conduttrice consegna alla parte locatrice la somma di euro 500,00 (cinquecento/00), per la mensilità del mese di dicembre 2015.

Per le annualità successive le parti convengono che il canone venga aggiornato, annualmente per la variazione del potere di acquisto della moneta corrente, in misura pari al 75% - relativamente all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT. Gli aggiornamenti decorreranno automaticamente e senza necessità di ulteriori comunicazioni o richieste da parte del locatore.

Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determinerà "ipso jure" la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore. Si conviene la essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.

Il pagamento del canone di locazione e delle quote per oneri e servizi accessori non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo dal Conduttore per cui si conviene la essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati, ai sensi dell'art. 1457 c.c. ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio. La prova del pagamento non potrà essere data che mediante la produzione delle ricevute rilasciate dal locatore o dalla persona o Ente da esso incaricato. L'inosservanza del presente patto determina "ipso jure" la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c.

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e gli impianti tutti e di averli trovati, come realmente sono, adatti all'uso convenuto a norma dell'art. 1575 c.c. "Il Conduttore" prende in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che sarà previsto in data odierna e si impegna a restituirle al termine della locazione nello stesso stato, salvo il deperimento dovuto all'uso normale.

danni diretti ed indiretti che potessero provenirle per fatto non ascrivibile alla responsabilità di quest' ultima.

13. La registrazione del presente contratto e le sue rinnovazioni saranno a effettuare a cura del locatore. Le spese di registrazione del presente saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Il presente contratto pertanto va assoggettato all'imposta di registro in misura del 2% (due), come previsto dalla normativa vigente. Per quanto non espressamente previsto il presente contratto rinvia alla disciplina del Codice Civile ed alle norme regolate dalla Legge 431/98. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personale in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge 31 dicembre 1996 n.ro 675). Artt. 1),2),3),4),5),6),7),8),9),10),11),12 e 13).

Letto, confermato e sottoscritto in Battipaglia (SA) li 30/11/2015

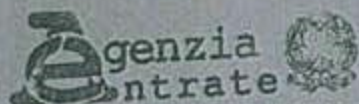
PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE

norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, previa lettura di ogni clausola contenuta nel presente contratto, le parti dichiarano espressamente di approvarle.

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Territoriale di Eboli

Registrato il

al N° 434

Esatte € 120,00

17.0 DIC. 2015

Serie 3T alleg. N° 1

(CONTRATTI)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

INZIONARIO INCARICATO
T. Gioia