

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Espropriazione Immobiliare CARTABIA	N.R.G. : 508/2023
Parte ricorrente	***
Parte resistente	
Giudice	G.E. : Dott. ssa Miriam IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Dora La Motta

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ALLEGATO 12

CONTRATTO LOCAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it

ASTE GIUDIZIARIE 

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della Legge n. 431/1998
(con esclusione delle fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3, Legge cit.)

IL LOCATORE:

persona del suo legale rappresentante Amministratore Unico Sig. ***
dom.to per la carica presso la sede
della Società,

**CONCEDE IN LOCAZIONE
AL CONDUTTORE:**

IL SEGUENTE IMMOBILE:

Immobile sito in Roma, Via Roberto Lepetit 198, fabbricato 6 scala C int.2
pianoseminterrato int.2, censito al N.C.E.U. foglio 648 particella76 ,sub528
zona cens.5 categoria A2, classe , consistenza 3 vani, rendita catastale
557.77;

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dall'01.04.2019 al 31.03.2023 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 431/1998, da recapitarsi a mezzo 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, per una sola volta, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente (pertanto, trascorsi 2 quadrienni), in mancanza della comunicazione sopra detta, il contratto dovrà intendersi risolto. Alla scadenza l'immobile dovrà essere riconsegnato personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della Legge n. 431/1998
(con esclusione delle fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3, Legge cit.)

IL LOCATORE:

**CONCEDE IN LOCAZIONE
AL CONDUTTORE:**

IL SEGUENTE IMMOBILE:

Immobile sito in Roma, Via Roberto Lepetit 198, fabbricato 6 scala C int.2
pianoseminterrato int.2, censito al N.C.E.U. foglio 648 particella76 ,sub528
zona cens.5 ,categoria A2, classe , consistenza 3 vani, rendita catastale
357,77;

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dall'01.04.2019 al 31.03.2023 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 431/1998, da recapitarsi a mezzo 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, per una sola volta, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente (pertanto, trascorsi 2 quadrienni), in mancanza della comunicazione sopra detta, il contratto dovrà intendersi risolto. Alla scadenza l'immobile dovrà essere riconsegnato personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima

espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, il conduttore dovrà pagare al locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari all'ultimo canone di affitto vigente in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/30 (un trentesimo) del medesimo detto importo (ultimo canone di affitto vigente in virtù del presente contratto, così come rivalutato), fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente, anche prima della scadenza del contratto, per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. Il possesso dell'immobile viene dato alla data odierna.

2

2 Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima.

3 L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto

4 Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5 Il canone annuo di locazione è convenuto Euro 6.000,00 (seimila/00), in esenzione di I.V.A. che il conduttore si obbliga a corrispondere in n.12 dodici rate anticipate di Euro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna, scadente il giorno cinque di ogni mese, a mezzo bonifico bancario sul conto del locatore

Per espressa pattuizione delle parti, il canone così corrisposto sarà, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del terzo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà pari al 100% dell'indice ISTAT medesimo, ovvero, in ogni caso, pari a quella massima consentita dalle leggi vigenti. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese (a titolo

espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza, il conduttore dovrà pagare al locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari all'ultimo canone di affitto vigente in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/30 (un trentesimo) del medesimo detto importo (ultimo canone di affitto vigente in virtù del presente contratto, così come rivalutato), fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente, anche prima della scadenza del contratto, per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. Il possesso dell'immobile viene dato alla data odierna.

2.

2. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto

4. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il canone annuo di locazione è convenuto Euro 6.000,00 (seimila/00), in esenzione di I.V.A. che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 dodici rate anticipate di Euro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna, scadente il giorno cinque di ogni mese, a mezzo bonifico bancario sul conto del locatore

Per espressa pattuizione delle parti, il canone così corrisposto sarà, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del terzo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà pari al 100% dell'indice ISTAT medesimo, ovvero, in ogni caso, pari a quella massima consentita dalle leggi vigenti. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese (a titolo

esemplificativo e non esaustivo) telefono, internet, luce, gas, energia elettrica, acqua, canone R.A.I., tassa rifiuti. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto al locatore di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno della medesima.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per gli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Unica prova del pagamento è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori - trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 Luglio 1978, n. 392.

7. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni. I conduttori dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai suoi incaricati ove esistano motivate ragioni.

8. I conduttori dichiarano di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto, e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo. I conduttori si impegnano 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 locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale. Il locatore, altresì, è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua responsabilità.

9. Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e, tassativamente, solo previa comunicazione alla parte locatrice e solo

successivamente al consenso scritto di quest'ultimo, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e delle prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali e né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata. Il locatore, per espressa pattuizione delle parti, al termine della locazione, in alternativa a quanto detto appena sopra, a sua discrezione, potrà chiedere e ottenere il ripristino dell'immobile locato allo stato originario. A discrezionale richiesta del locatore, altresì, al termine della locazione, i conduttori dovranno ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli esistenti al momento della sottoscrizione del contratto e, più in generale, dovrà riconsegnare l'immobile nel medesimo stato in cui si trovava al momento in cui ne ha preso possesso la prima volta (libero da mobili e/o cose ed in buono stato di manutenzione). Con espressa rinuncia dei conduttori a chiedere i rimborsi previsti dagli artt. 1592 e 1593 del Codice civile.

11. Sono interamente a carico dei conduttori le eventuali spese condominiali nonché le spese relative alla ordinaria amministrazione e/o manutenzione. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento, alla voltura ed all'eventuale potenziamento delle utenze. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Le forniture dei servizi pubblici quali elettricità, telefono, gas, canone R.A.I., acqua, etc., oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore. L'imposta di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal conduttore per tutto il periodo della locazione.

12. Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.



partimenti, al ogni effetto di legge, tutti i termini indicati nel presente contratto sono da intendersi quali termini convenzionali.



19. Per qualunque contestazione che potesse sorgere sull'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove è ubicato l'immobile concesso in locazione.



20. Ai sensi dell'art. 13 del D. lgs 3 marzo 2011, n. 28, relativa alla modifica dell'art. 2 ter del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, come modificato decreto legge 63/2013 la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni necessarie, nonché copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) redatta dal tecnico a ciò abilitato, depositato presso la Regione Lazio come da attestato che si consegna ai conduttori.



Redatto (su numero sette facciate compresa la presente, ciascuna siglata e/o sottoscritta), letto, confermato e sottoscritto in Roma il 01.08.2018
Il Locatore
Il Conduttore





A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano, dopo averli riletti attentamente, i patti di cui ai punti 1), 2), 3) 4), 5), 6), 7), 8) 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18) 19) e 20 del presente contratto.



Redatto (su numero sei facciate compresa la presente, ciascuna siglata e/o sottoscritta), letto, confermato e sottoscritto in Roma il 01.08.2018



13. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico del locatore. Il locatore procederà alla registrazione del contratto nei termini di legge, dandone notizia al conduttore, il quale provvederà a corrispondere la quota di sua spettanza entro e non oltre cinque giorni.

14. A tutti gli effetti del presente contratto nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo se non mediante atto scritto. Qualunque modifica al presente contratto, parimenti, non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

16. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione. Ai sensi di quanto disposto dalla legge n. 196 del 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. La parte conduttrice conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

17. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

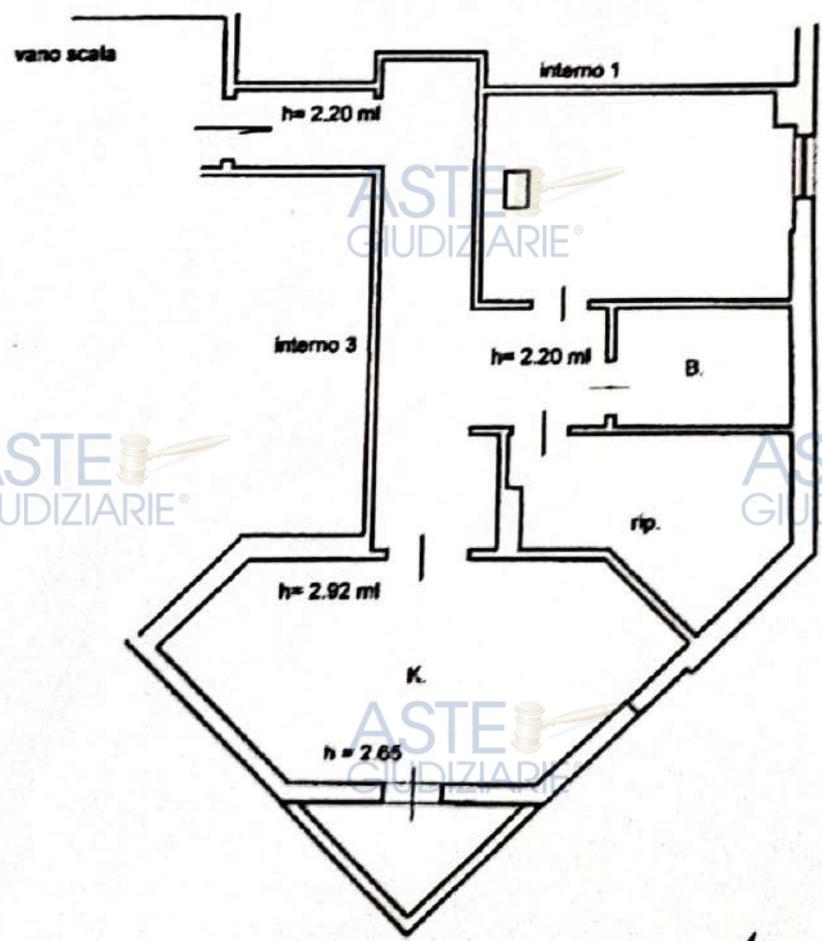
18. Per espressa pattuizione delle parti, tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che la violazione di anche una soltanto di esse darà diritto alla risoluzione *ipso iure* del contratto. Per espressa pattuizione delle parti,

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione prototipica n. P540261407461 17/04/2019	
Planimetria di u. i. u. in Comune di Roma	
Via Lepetit Roberto	
osv. 198	
Identificativi Catastali:	Completata da: Migliorini Francesco
Sezione:	Inviato all'atto: Geometri
Foglio: 648	Prov. Roma
Particella: 76	# 7449
Subalterno: 528	

Allegato n. 1 Scala 1:100

ABITAZIONE
PIANO S1
SCALA C
INTERNO 2
H media = 2.60 ml



ORIENTAMENTO

Scansionato con CamScanner