

ALLEGATO N.6 Contratto di locazione e attestazione Agenzia delle Entrate

- Richiesta verifica presenza locazioni del 27/03/2024
- Attestazione agenzia delle Entrate del 23/04/2024
- Contratto di Locazione al n. 5306 mod. 3T del 08 novembre 2016
- PEC comunicazione disdetta locazione del 13/05/2024

Ing. Pierluigi Melchionna, via Del Bernina, 13 – 58100 Grosseto - cell. 347 5953250
e-mail: p.melchionna@gmail.com PEC: pierluigi.melchionna@ingpec.eu

Grosseto, 27 marzo 2024

Spett.le Agenzia delle Entrate
della Provincia di Grosseto
Ufficio del Registro,

Oggetto: Verifica presenza e richiesta copia di contratti di locazione e/o comodati su beni immobili in qualità di stimatore del Tribunale di Grosseto – **Liquidazione Controllata n. 6/2023**

Spett.le Agenzia delle Entrate della Provincia di Grosseto,
con la presente il sottoscritto Ing. Pierluigi Melchionna nominato CTU del Tribunale di Grosseto nell'ambito della **Liquidazione Controllata n. 6/2023 del Patrimonio** [REDACTED] al fine di valutare la stima del compendio immobiliare

CHIEDE

di accertare la presenza di atti privati e/o contratti di locazione in corso di validità e prenderne copia relativamente alle unità immobiliari della procedura in oggetto e censite al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al **Foglio 55** come segue:

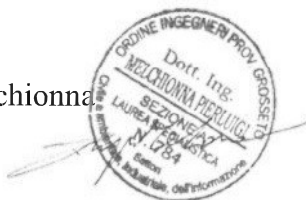
- **particella 75 subalterno 15**, Categoria A/8
- **particella 75 subalterno 16**, Categoria A/8
- **particella 75 subalterni 14 e 17 graffati**, Categoria A/8
- **particella 30**, Categoria A/8
- **particella 335**, Categoria C/6
- **particella 75 subalterni 21 e 22 graffati**, Categoria D/6

intestati al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ringraziando per l'attenzione e in attesa di Vostro riscontro si porgono

Distinti saluti

Ing. Pierluigi Melchionna



Alla presente si allega:

- Nomina dello scrivente stimatore;
- Carta identità dello scrivente;

Ing. Pierluigi Melchionna, via Adamello 47 – 58100 Grosseto - cell. 347 5953250
e-mail: p.melchionna@gmail.com PEC: pierluigi.melchionna@ingpec.eu

Grosseto, 23 aprile 2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Melchionna Pierluigi
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 27/03/2024 prot. 20271 ad istanza del Sig. Melchionna Pierluigi in qualità di C.T.U. incaricato nell'ambito della liquidazione controllata del patrimonio [redacted] n. 6/2023, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di [redacted] nato a [redacted] (TP) il [redacted] C.F. [redacted], come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità aventi per oggetto gli immobili indicati nella richiesta.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Maria Paoletta
firmato digitalmente

() Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2.-1. Comma Legge 431 del 01-12-1998

Con il presente contratto di locazione stipulato in data 10 Ottobre 2016 il locatore [redacted] nato a [redacted] [redacted] e residente a [redacted] Località Collacchia codice fiscale [redacted] concede in locazione a migliorare e non deteriorare al Sign. [redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] in codice fiscale [redacted] l'appartamento di civile abitazione, completamente arredato con mobili nuovi, posto nel fabbricato sito a Scarlino Loc. Puntone in Località Collacchia n 1, piano terra, censito al NCEU di Grosseto, comune di Scarlino al Foglio 55 Map.30 rendita catastale 1789,52, con attestato di prestazione energetica degli edifici Classe F codice identificativo 10/2016 per essere destinati solo ad uso abitazione alle seguenti condizioni:

- 1) Per la stipula del presente contratto le parti di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondono pienamente allo spirito della Legge 431 del 01.12.1998
- 2) la durata della locazione è di quattro anni + quattro anni con inizio dal 10 Ottobre 2016;
- 3) Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art.2 comma 1 della Legge 431 del 01.12.1998, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui al termine dei primi 4 (quattro) anni il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge di riforma.

La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza quadriennale, deve essere effettuata dal locatore con le modalità previste dell'articolo 3 comma 1 della Legge di riforma come appresso specificato.

La dichiarazione motivata di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deve essere comunicata dal locatore, mediante lettera raccomandata pervenuta al domicilio del conduttore almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Per l'ipotesi di rinnovo alla prima scadenza, allo scadere della seconda scadenza contrattuale il contratto si intende rinnovato di ulteriori 4 (quattro) anni ed alle medesime condizioni contrattuali di cui al presente atto se ciascuna delle parti omette per proprio conto di attivare la procedura del rinnovo a nuove condizioni.

A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto.

Nell'ipotesi di ricezione della lettera raccomandata la parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomanda entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della raccomandata.

4) Le parti pattuiscano il canone in Euro 9.600,00

(Noveduecentoeuro,00) annue , comprensivo di spese delle utenze;

Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di Euro 800,00 (Ottocentoeuro/00) ciascuna entro il giorno 05 di ogni mese, comprensivo delle spese dei consumi di gas, luce ed acqua.

Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT.

Il locatario può sublocare l'immobile anche per periodi brevi rimanendo garante del canone di locazione e di eventuali danni.

5) Le parti, ai sensi degli art.5 e 55 L.392/78 pattuiscano che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre 5 (cinque) giorni dalla scadenza stabilita nel precedente articolo costituisce inadempimento contrattuale.

6) Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti, ecc.) sono a carico del locatore.

7) Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile o nell'edificio condominiale rilevanti opere atte a conservare adesso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorre automaticamente dalla data di ultimazione delle opere.

Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre 20 (venti) giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento (Art. 1584 c.c.).

- 8) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto dal locatore.

L' inosservanza del presente patto determina ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 c.c.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.

I danni che si dovessero causare con il trasloco del conduttore, tutte le eventuali riparazioni sono a carico dello stesso.

In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito che dovrà essere immediatamente integrato dal conduttore.

- 9) Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere dai terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danni (spandimento di acqua, fughe di gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata).

Il conduttore si impegna tramite preventiva richiesta a consentire al locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, solo in caso di comprovata incuria del conduttore, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o durante gli ultimi 6 (sei) mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione.

- 10) Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a totale carico del conduttore i bolli per il contratto e le quietanze.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

132,00 FALLOVICA
08 NOV 2016 08 NOV 2016
MPS A.N. 5306 MOD. 3T

UFFICIO DELL'UFFICIO
Marco Celentano

Antonio Piccoli



Data: 13 maggio 2024, 14:55:17
Da: [REDACTED]
A: fiacchistefano@legalmail.it
Oggetto: Disdetta Locazione

Gentile Dott. Fiacchi,
Con la presente Le invio formale disdetta del contratto di locazione relativo all'appartamento di civile abitazione sito in Scarlino Frazione Puntone Località Collacchia n. 1 piano terra censito al NCEU di Grosseto Comune di Scarlino al foglio 55 mappale 30.

Cordiali Saluti

[REDACTED]