AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRM1 UT ROMA 3 - SETTEBAGNI

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 11641 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJQ23T011641000ZH
STIPULATO IL 25/07/2023 E REGISTRATO IL 26/07/2023
PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 3 - SETTEBAGNI
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 28/07/2023 AL 28/07/2027
(N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 7.200

SCADENZE

28/07/2024	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/07/2023
28/07/2025	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/07/2023
28/07/2026	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/07/2023
28/07/2027	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/07/2023

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	***	A
002	***	B

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

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: H501 SEZ.URB: FOGLIO: 62 PARTIC: 315 SUB: 506
T/U: U I/P: I
DAL 28/07/2023: SOGG.001 100,00% CED.S

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRM1 UT ROMA 3 - SETTEBAGNI

DATI DEL PAGAMENTO:
PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO RISULTA: NON PRESENTE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

Il Sig. *** *** , di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

*** *** , residente di seguito denominato conduttore, che accetta per se' ed i suoi aventi causa l'unità immobiliare sita in Roma, Via Edolo n. 4, appartamento posto al piano primo, distinto con il numero int. 4 e composto da 3 camere, accessori, con annessa corte esclusiva.

Nel catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 62, particella 315, sub 506, graffata con particella 1356, sub 506, zona censoria 6, categoria A/3, cl. 2, vani 5, rendita cat. 710,03, l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del nucleo familiare del conduttore.

ART. 1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 28 Luglio 2023 al 28 Luglio 2027 e si intenderà rinnovato per anni 4 nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore, 6 mesi prima della scadenza, disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 c. 1 L. 9.12.1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., contenente la specificazione-a pena di nullità-del motivo invocato. ***

ART. 2. Al termine della seconda scadenza della locazione, ove le parti abbiano attivato la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, la locazione sarà disciplinata dal nuovo contratto. In caso contrario, occorre comunicare con raccomandata A.R, 6 mesi prima della scadenza, la rinuncia al rinnovo. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da comunicarsi al locatore a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima del recesso. Al locatore saranno comunque dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati sino alla scadenza del preavviso. Resta a carico del conduttore l'imposta di registro per il recesso del contratto pari ad Euro 67,00 se il contratto è registrato nel regime ordinario.

ART. 3. Le parti convengono un canone annuo di Euro 7.200,00 (settemiladuecento/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 600,00 (seicento/00) ciascuna scadente il 5 di ogni mese e da corrispondere al *** locatore mediante bonifico bancario su conto corrente intestato al locatore. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice ISTAT verificatesi rispetto all'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà automaticamente senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore. A garanzia delle obbligazioni assunte il conduttore versa un deposito cauzionale di Euro 600,00 (seicento/00) pari a 1 mensilità del canone, non imputabile in conto pigione e improduttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La firma del presente contratto costituisce quietanza. Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali, le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. **Il conduttore si impegna a fornire al locatore, prima della restituzione del deposito cauzionale, le fatture relative le utenze di acqua, luce e gas, emesse dall'ultimo gestore da esso scelto.** Per quanto qui non menzionato, si fa riferimento alla tabella "oneri accessori" CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA – SICET – UNIAT REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA (agenzia Entrate, Ufficio Territoriale Roma2, n. 8455/3). 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.

Scanned with CamScanner

ART. 4. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in buon stato ed 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. Si impegna a consegnarla nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Per tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione si fa riferimento agli articoli 1576 e 1609 Cod. Civ. il locatore potrà sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo e ciò con diritto di rimborso entro 20 gg. dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore si obbliga ad effettuare la manutenzione periodica (annuale) della caldaia a mezzo di tecnici abilitati, esibendo al locatore copia del documento comprovante l'avvenuto controllo. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che comunque venissero eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo- a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione- della rimessa in pristino a proprie spese. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Non si potranno tenere animali domestici, se non espressamente autorizzati dal locatore. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentirne la visita una volta alla settimana *** con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con modalità stabilite tra le parti. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli, dipendenti da familiari o terze persone abitanti temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi (acqua, luce e gas), per la loro qualità e per danni dagli stessi eventualmente provocati. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

ART. 5. Ai sensi dell'art 5. Della L. n. 392/78 le parti convengono che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, oltre il settimo giorno della scadenza convenuta, costituisce grave inadempimento, come previsto dall'art. 1455 e 1457 cod. civ., e, conseguentemente, produrrà la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78. L'immobile è locato ad uso esclusivo del conduttore, che si impegna a non mutarne la destinazione pattuita, nemmeno parzialmente. L'inadempimento di tale obbligazione produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. ed il locatore potrà far valere il suo diritto alla risoluzione dal giorno in cui ne avrà preso conoscenza.

ART. 6. A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi, presso l'Ufficio di segreteria del comune dove è situato l'immobile. In ottemperanza alla legge 31.12.1996, n 675, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempiment connessi con la locazione.

ART. 7. Il locatore dichiara di aver fornito tutte le informazioni inerenti la prestazione energetica *** dell'immobile al conduttore, che conferma la circostanza e di aver ricevuto prima d'ora la documentazione ec il predetto attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

ART. 8. Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 201 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 del D. Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT."

Scanned with CamScanner

ART. 9. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla L. 09.12.1998 n. 431, alle disposizioni del codice civile, alla L. 27.07.1978 n. 392, e comunque alle norme vigenti agli usi locali.

ART. 10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: il mancato pagamento, di due mensilità consecutive del canone di locazione, produrrà ipso iure la risoluzione del presente contratto, per fatto e colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 c.c.

La presente clausola è da considerarsi come parte integrante del presente contratto.

Roma, lì 25/07/2023

Letto, approvato e sottoscritto

*** **Il Locatore** ***

*** **Il Conduttore**

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

*** **Il Locatore**

*** **Il Conduttore**

.....

Scanned with CamScanner

Agenzia Entrate

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di ROMA 3 - SETTEBAGNI
Codice Identificativo del contratto TJQ23T011641000ZH

In data 26/07/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23072641402549219 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione
Presentata da ***

Il contratto e' stato registrato il 26/07/2023 al n. 011641-serie 3T
e codice identificativo TJQ23T011641000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : AFFITTOVIAEDOLO
Durata dal 28/07/2023 al 28/07/2027 Data di stipula 25/07/2023
Importo del canone 7.200,00 n.pagine 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
Si e' scelto di non allegare il contratto.
Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	***				B

(A) locatore / (B) conduttore

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

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 710,03
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM
VIA EDOLO 4

Codice di riscontro del documento:
F1559887C4C5F7BA8E4201C370393CB6AC39FBF5
Codice di riscontro della presente ricevuta:
DD1169FE00EAE09AF7829120E24E4BACB2CF3368
Li, 26/07/2023

Scanned with CamScanner

STUDIO LEGALE PANICCIA

Avv. Stefano Paniccia

Roma, 31 Ottobre 2025

Raccomandata a/r ***

***

e p.c.

e p.c. -

Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA N. 803/2024 RGE Dott. Giuseppe Lauropoli – Credito Emiliano S.P.A. / ***- Udienza 16.09.2026 ore 9.30***

Comunicazione di disdetta contratto di locazione - pagamenti canoni.

Il sottoscritto Avv. Stefano Paniccia, nella qualità di Custode Giudiziario della procedura esecutiva presso il Tribunale di Roma, Sezione Esecuzioni Immobiliari n. 803/2024 R.G., G.E. Dott. Giuseppe Lauropoli, in relazione all'immobile pignorato sito in Roma, Via Edolo n. 4, piano primo, interno 4, ed alle istruzioni generali impartite dalla Sezione del Tribunale sui compiti del Custode,

intima immediata e formale disdetta

del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo tra*** ***
sottoscritto il 25.7.2023, registrato il 26.7.2023 al n. 011641 Serie 3T, codice identificativo TJQ23T011641000ZH, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via Via Edolo n. 4, piano primo, interno 4, distinto al catasto fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 62, particella 315, graffata con particella 1356, sub. 506, categoria A/3, rendita catastale Euro 710,03.

Con la presente Vi comunico, pertanto, il diniego di rinnovo del predetto contratto di locazione ad uso abitativo alla prima scadenza a fronte della necessità di vendere il compendio staggito nella procedura esecutiva in questione.

Al contempo, con la presente per rappresentarVi che a far data dal mese di Novembre 2025 le somme dovute a titolo di locazione del predetto immobile da*** dovranno essere versate direttamente alla procedura esecutiva a mezzo bonifico bancario Iban: IT 75 N 08327 03399 000000310201, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, come da contratto, con espressa diffida ad astenersi dall'effettuare pagamenti dello stesso canone al locatore*** .

Si diffida, altresì, il locatore *** dal percepire somme per canoni di locazione in relazione al predetto contratto di locazione inter partes, anzi, volendo restituire tutti i canoni mensili eventualmente percepiti a far data dalla notificazione del pignoramento immobiliare del 22.7.2024 a seguire.

Per consentire correttamente l'accredito sulla procedura seguire le seguenti istruzioni:

Iban: IT 75 N 08327 03399 000000310201;

la causale deve prevedere la seguente costruzione, come da allegato:

causale: anno 2024 pratica 803 lotto 001 affitto Novembre 2025***

Vi invito, pertanto, ad attenerVi a quanto sopra indicato con l'avvertimento che in mancanza ne deriveranno tutte le conseguenze di legge.

Al contempo Vi trasmetto la copia del verbale di sopralluogo e di immissione nel possesso del 30.10.2025 unitamente all'informativa per la parte esecutata e alle istruzioni per i bonifici al Tribunale.

Distinti saluti.

Il custode giudiziario

Avv. Stefano Paniccia

All. c.s. pp. 9 n. 5 fogli

***