

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 90/2024

Creditore

PENELOPE SPV SRL (C.F. 04934510266)

Debitori

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli

ALLEGATO 7

Contratti di locazione



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3)

IL LOCATORE: Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], via [REDACTED] CF [REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE : Al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], residente a [REDACTED] CF [REDACTED] l'immobile sito a Scansano, via Puccini, 11 Piano S1-T-2-3 composto da, cantina al piano S1, portico comune al piano terra, appartamento composto da ingresso, k, soggiorno, dis. notte, camera, camera, bagno e w.c., soffitta al piano terzo.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/07/2014 al 30/06/2018 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 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 contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
2. Il conduttore ha facoltà di **RECEDERE**, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal Signor [REDACTED] ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale.
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 del contratto.
5. Il **CANONE ANNUO** di locazione è convenuto in Euro 4800.00 (quattromilaottocento) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 400.00 (quattrocento) ciascuna, scadente il **PRIMO GIORNO DI OGNI MESE**. Il **CANONE** sarà **AGGIORNATO** ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello

Spinnelli Andrea

Spinnelli Andrea



di inizio del presente contratto.

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. Il mancato puntuale pagamento del canone e il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di 1 mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27-07-78, n. 392.

7. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'immobile al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.

8. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il RITIRO DELLE CHIAVI costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

9. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del locatore. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art. 1592 e 1593 del C.C.

10. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore rilascia al locatore la somma di Euro 800.00 pari a N. 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il DEPOSITO CAUZIONALE come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

11. Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

13. Qualunque MODIFICA al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

14. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

• 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.

Letto, approvato e sottoscritto

SCANSANO, li 25/06/2014

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 13), 15) e 16) del presente contratto.

Sp. eventti A. Er...
[Signature]



Il Locatore



Il Conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGR UT GROSSETO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3006 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: ██████████
 STIPULATO IL 25/06/2014 E REGISTRATO IL 10/06/2016
 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ██████████
 RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2014 AL 30/06/2018
 (N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 4.800
 CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/06/2026

SCADENZE

01/07/2015	4.800,00	F24 06165080174	140,27	DEL 27/04/2019
01/07/2016	4.800,00	F24	102,80	DEL 03/05/2019
01/07/2017	4.800,00	F24	101,72	DEL 03/05/2019
01/07/2018	4.800,00	ID.ADDEB. 01118623667	96,00	DEL 27/07/2018 ESEG
01/07/2019	4.800,00	F24	96,00	DEL 30/07/2019
01/07/2020	4.800,00	F24 08211955177	134,51	DEL 21/10/2021
01/07/2021	4.800,00	ID.ADDEB. 02079293862	100,00	DEL 28/06/2022 RESP
01/07/2022	4.800,00	ID.ADDEB. 02335361560	101,00	DEL 10/05/2023 ESEG
01/07/2023	4.800,00			
01/07/2024	4.800,00			
01/07/2025	4.800,00			

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: I504 SEZ.URB: FOGLIO: 192 PARTIC: 364 SUB: 11
 T/U: U I/P: I
 COMUNE DI SCANSANO (GR)
 VIA PUCCINI 11
 CATEGORIA A2 , RENDITA EURO 650,74

- SEGUE -



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGR UT GROSSETO

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
 PRESSO L'AZIENDA 07601 CAB/SPORTELLO 14300 DELLE SEGUENTI SOMME
 RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: RESPINTO

IMPOSTA DI REGISTRO	96,00
IMPOSTA DI BOLLO	16,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	16,45
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	5,50
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	2,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TOTALE	135,95

A/L	IMP.PRIN.PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	001	05/04/2019	12/04/2019			
	002	05/04/2019	12/04/2019			
CORRELATO VERS. F24		DEL 26/04/2019	A135		96,00 CODICE ATTO	06282977179
CORRELATO VERS. F24		DEL 26/04/2019	A100		17,50 CODICE ATTO	06282977179
CORRELATO VERS. F24		DEL 26/04/2019	A137		16,45 CODICE ATTO	06282977179
CORRELATO VERS. F24		DEL 26/04/2019	A136		16,00 CODICE ATTO	06282977179
CORRELATO VERS. F24		DEL 26/04/2019	A137		5,50 CODICE ATTO	06282977179
CORRELATO VERS. F24		DEL 26/04/2019	A138		2,00 CODICE ATTO	06282977179

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	01/07/2015	001	12/03/2019	12/03/2019	27/03/2019		
	01/07/2020	002	28/07/2021	06/09/2021	08/09/2021		
	01/07/2021	003	04/04/2022				
	-----	004	20/05/2024		21/05/2024		ANNULLATO
	01/07/2023	005	20/05/2024		31/05/2024		
	01/07/2024	006	27/06/2025				
	-----	007	19/01/2026				ANNULLATO



- Atto REGISTRATO A GROSSETO IL 03.05.2006
AL N. 2360 SERIE 3 -

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE**



Oggi 28 aprile 2006, in Scansano (Gr), si stipula,

TRA:

Il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] domiciliato in [redacted] via [redacted] n. [redacted]
C.F. [redacted] denominato parte locatrice

E:

Il Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e residente a [redacted] Via [redacted] n. [redacted]
C.F. [redacted], quale rappresentante legale della società [redacted]
[redacted], con sede in [redacted] via [redacted] n. [redacted] P.Iva [redacted], denominato
parte conduttrice

Le parti convengono e stipulano che:

1 - **Oggetto:** Il contratto di locazione avrà per oggetto l'immobile sito in Scansano (GR) via XX Settembre n. 25, riportato nel catasto urbano di Grosseto al foglio 191 particella 482 sub 1 Categoria C/1 classe 7 consistenza 102 mq.

2 - **Tipologia del contratto e durata:** le parti stipulano un contratto di locazione di tipo uso diverso da quello abitativo per la durata di anni sei a partire dal 01/05/2006 con scadenza il 01/05/2012, rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza. La parte conduttrice si riserva di esercitare il diritto di prelazione qualora la parte locatrice allo scadere dei sei anni decidesse di alienare l'immobile suddetto.

3 - **Canone di locazione:** il canone di locazione è pattuito in euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00) annue da pagarsi con rate mensili anticipate di euro 1.300 (milletrecento/00) con bonifico bancario. Il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell'indice Istat dei prezzi al consumo.

4- **Dichiarazione del Proponente Conduttore:** il proponente conduttore dichiara di non avere protesti e/o pregiudizievoli in corso.

Handwritten signature

Handwritten signature



5 – **L'immissione nel possesso:** la immissione nel possesso del citato locale avverrà in data 01/05/2006 con la consegna di n.1 chiavi.

6 – **Destinazione d'uso dell'immobile :** l'immobile locato deve essere adibito ad attività di vendita di prodotti di panificazione e dolci .Il conduttore dichiara che l'immobile locato è utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti con il pubblico.

7 – **Stato dell'immobile :** il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto del contratto di locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso

8 – **Manutenzione e interventi :** sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli art. 1576 e 1609 C.c . E' espressamente vietata qualsiasi modifica , innovazione o trasformazione, dei locali senza il preventivo consenso della parte locatrice , fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, rimarrà a carico della parte conduttrice e che al termine della locazione le modifiche verranno rimosse, o verranno acquisite alla proprietà a titolo gratuito. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre, espressamente, la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato

10 – **Concessioni e licenze amministrative :** il locatore garantisce che l'immobile è in regola con tutte le norme richieste per legge.

11 - **Cauzione:** la cauzione di euro 2.600 (duemilaseicento) rilasciata al locatore alla firma del preliminare, dovrà essere versata su un libretto, fruttifero di interessi, intestato al Sig. [redacted] e restituito allo stesso al termine del contratto di locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12 - **Modifiche dell'atto :** qualsiasi modifica al presente contratto deve essere approvata per iscritto.

13 - **Registrazione dell'atto :** Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro – se di obbligo – nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile

Anna Dan

Spinelli



locato, ivi compresa quella per l'asporto di rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice.

14 – Foro competente : per qualunque contestazione relativa al presente preliminare , Foro competente sarà quello del Comune di Grosseto.

15– Rinvio a disposizioni di legge: per quanto non previsto dal presente preliminare si fa riferimento alla normativa vigente alla data di stipula.

16- Privacy : Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – Decreto Legge n. 196 giugno 2003.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

[Redacted signature]

Il conduttore

[Redacted signature]

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

Il locatore

[Redacted signature]

Il conduttore

[Redacted signature]

[Redacted signature]



21/01/2026 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGR UT GROSSETO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3409 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: [REDACTED]
STIPULATO IL 01/07/2025 E REGISTRATO IL 28/07/2025
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2025 AL 30/06/2029
(N.PAG. 0 N.FOGLI 3 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO 2.400

CONTRATTO RISOLTO

IN DATA 31/12/2025

SCADENZE

01/07/2026	2.400,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/07/2025
01/07/2027	2.400,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/07/2025
01/07/2028	2.400,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/07/2025

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	[REDACTED]	A
002	[REDACTED]	B

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

DATI CATASTALI:

001	COD.CAT: I504	SEZ.URB:	FOGLIO: 150	PARTIC: 190	SUB: 15
	T/U: U	I/P: I			
	DAL 01/07/2025: SOGG.001 100,00% CED.S				
IMM. 002	COD.CAT: I504	SEZ.URB:	FOGLIO: 150	PARTIC: 190	SUB: 16
	T/U: U	I/P: I			
	DAL 01/07/2025: SOGG.001 100,00% CED.S				

- SEGUE -



----- 13/06/2018		20/06/2018 004 00101060531	
01/05/2015 11/03/2019		19/03/2019 005	[REDACTED]
----- 11/03/2019		19/03/2019 006	[REDACTED]
02/05/2020 02/05/2024		15/05/2024 007	[REDACTED]
----- 02/05/2024		02/05/2024 008	[REDACTED]
02/05/2021 02/05/2024		15/05/2024 009	[REDACTED]
----- 02/05/2024		02/05/2024 010	[REDACTED]
02/05/2022 02/05/2024		15/05/2024 011	[REDACTED]
----- 02/05/2024		02/05/2024 012	[REDACTED]

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

- 1 (D) [REDACTED]
- 2 (A) [REDACTED]

(*) IN DATA 16/05/2024 CON PROTOCOLLO TELEMATICO 24051612211713738 IL CORRISPETTIVO ANNUO DI EURO 15.600,00 DICHIARATO DAL CF [REDACTED] E' STATO RINEGOZIATO IN EURO 13.200,00 PER IL PERIODO DAL 01/05/2024 AL 30/04/2030



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGR UT GROSSETO

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



