



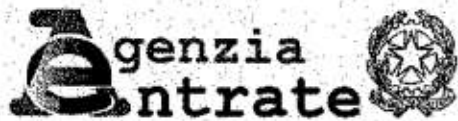
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°345/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Allegato n.8: Contratto di locazione registrato in Bari – Lotto B



Direzione Provinciale di Bari

Ufficio Territoriale di Bari

Bari, 14 febbraio 2025

Prot. 35443/2025

Eg. Ing. MELILLO GIOVANNI

OGGETTO: Attestazione esistenza contratti di locazione

In riferimento alla sua richiesta si allega copia estremi registrazione contratto 2024-1008 registrato telematicamente senza allegare il contratto e copia del contratto 2022-19901

Il Coordinatore Front Office
Nicola Pellegrini

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Valentina Salice

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territoriale di Bari
Via Amendola, 201/7 - 70126 Bari
Tel. 0805480111 - e-mail: dp.Bari.utBari@agenziaentrate.it

PELLEGRINI NICOLA

Da: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it
Inviato: martedì 11 febbraio 2025 17:18
A: DP BARI - UT BARI; dp.Bari@pce.agenziaentrate.it
Oggetto: Tribunale di Bari - Ufficio esecuzioni immobiliari proc es. n. 345/2024
Allegati: 13878077s.pdf; ricevuta di registrazione contratto di affitto.pdf; DOC_1793596260.pdf; DOC_1793597843.pdf

35443

Spett.le Direttore,

con La presente in qualità di esperto nominato dall'Ill.mo G.E. Cutolo di Bari nella procedura esecutiva in oggetto, Le chiedo copia del contratto di locazione (quesito n. 13 del decreto ex artt 559 e 569 cpc, decreto di nomina che allego alla presente) registrato presso L'A.E. per

Si chiede inoltre se sono registrati altri contratti, di ogni genere, relativi ad altri due immobili sempre in Bitonto ed oggetto della stessa procedura, sempre di proprietà del [redacted] di cui si allegano le Visure.

Attendo Cortese e celere riscontro

Distinti Saluti

Ing. Giovanni MELILLO

Servizi di Ingegneria

Consulente Tecnico ed Esperto stimatore del Tribunale di Bari - n. iscrizione 3073

Valutatore Immobiliare Certificato IMQ Livello Avanzato n° cert. IMQ-VI-2009016

pec: giovanni.melillo2@ingpec.eu; giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

mail: giovanni.melillo79@gmail.com

p.iva 07274080725

sede fiscale: via Nenni, 23/1 - 70014, Conversano (BA)

sede operativa: via Spallanzani, 39 - 70014, Conversano (BA)

cell. 3927558914

tel studio 0807952000



Nota di riservatezza: Il presente messaggio, corredato dei relativi allegati, contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate, ed è destinato esclusivamente al destinatario sopra indicato, il quale è l'unico autorizzato ad usarlo, copiarlo e, sotto la propria

14/02/2025 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBA UT BARI

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1008 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TUE24T001008000HH

STIPULATO IL 01/01/2024 E REGISTRATO IL 17/01/2024

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/01/2024 AL 31/12/2027

(N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO

3.360

SCADENZE

01/01/2025 3.360,00 CHIUSURA PER CEDOLARE

17/01/2024

01/01/2026 3.360,00 CHIUSURA PER CEDOLARE

17/01/2024

01/01/2027 3.360,00 CHIUSURA PER CEDOLARE

17/01/2024

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

[REDACTED]

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

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: A893 SEZ.URB: FOGLIO: 49 PARTIC: 437

SUB: 2

T/U: U I/P: I

DAL 01/01/2024: SOGG.001 100,00% CED.S

- SEGUE -

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

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

Ufficio territoriale di BARI

Codice Identificativo del contratto [REDACTED]

In data 17/01/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24011708463215993 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione

[REDACTED]
Il contratto e' stato registrato il 17/01/2024 al n. 001008-serie 3T
e codice [REDACTED]

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 01/01/2024 al 31/12/2027 Data di stipula 01/01/2024

Importo del canone 3.360,00 n.pagine 3 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Si e' scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI CIVILISTICI DEL CONTRATTO

[REDACTED]
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. A4 Rendita cat.

118,79

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di BITONTO

Prov. BA

VIA MICHELE CARBONE 37/39

Li, 17/01/2024

14/02/2025 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBA UT BARI

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 19901 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: [REDACTED]
STIPULATO IL 15/09/2022 E REGISTRATO IL 15/10/2022
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: ESENTE REG-BO

DURATA DAL 15/09/2022 AL 14/09/2026

(N.PAG. 4 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO (ANNUALITA' 1)	EURO	2.760
(ANNUALITA' 2)	EURO	3.000
(ANNUALITA' 3)	EURO	3.000
(ANNUALITA' 4)	EURO	3.000

CASI PARTICOLARI: 1- CANONE DIVERSO UNA O PIU' ANNUALITA'
CONTRATTO RISOLTO IN DATA 30/11/2023

SCADENZE

15/09/2023	3.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	11/10/2022
15/09/2024	3.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	11/10/2022
15/09/2025	3.000,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	11/10/2022

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: A893 SEZ.URB: FOGLIO: 49 PARTIC: 437 SUB: 2
T/U: U I/P: I
DAL 15/09/2022: SOGG.001 100,00% CED.S

- SEGUE -

CONTRATTO DI LOCAZIONE

seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

denominata "conduttore", che accetta la seguente unità immobiliare: appartamento al piano terra di vani I oltre accessori, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto, al foglio 49, particella 437, subalterno 2, rendita catastale € 118,79 sito in Bitonto alla via Dott. Michele Carbone n. 37/39.

Tutto ciò premesso si stipula quanto segue alle seguenti condizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro con inizio dal 15 settembre 2022 e con termine al 14 settembre 2026, e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima. 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 s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di tre mesi.
3. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 2.760,00 (euro duemilasettecentosessanta/00) per il primo anno, da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate di euro 230.00 (euro duecento/00) ciascuna da pagarsi entro il 20 di ogni mese presso il domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario sul seguente

Il canone sarà invece pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00) da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate di euro 250.00 (euro duecentocinquanta/00) a partire dal mese di settembre 2023. E' facoltà del locatore di servirsi di un esattore per la riscossione del dovuto. Il canone di locazione non sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice di variazione accertata dall'Istat avendo il locatore deciso di aderire alla c.d. "cedolare secca".

5. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € 460,00 (quattrocentosettanta/00) pari a 2 (due) mensilità del canone, improduttiva di interessi, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

6. Il mancato pagamento anche parziale del canone entro i termini di legge, così come la sublocazione abusiva produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'articolo 1456 C.C. Il conduttore è responsabile sia verso la parte locatrice sia verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

7. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione dell'immobile locato, alla sua destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Ogni opera aggiuntiva, miglioria o innovazione autorizzata dalla parte locatrice, che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare l'immobile, non potrà essere asportata dal conduttore senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice che non avrà nessun obbligo di corrispondere al conduttore alcuna somma, a qualsiasi titolo, ovvero alcun tipo di indennizzo.

8. Durante la locazione, la parte locatrice o un suo incaricato potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso, previo avviso di almeno 02 giorni.

9. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto al proprio uso, ed in buono stato di manutenzione e di prenderlo in consegna con il ritiro

delle chiavi. Si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10. E' a carico del conduttore la spesa relativa all'imposta di bollo, mentre sono a carico di entrambe le parti in misura eguale le spese di registrazione e di rinnovazione del contratto. La registrazione del contratto e le successive rinnovazioni o proroghe saranno fatte a cura esclusiva del locatore.

11. Sono a carico del conduttore a norma dell'articolo 1609 C.C. le riparazioni di piccola manutenzione, nonché i tributi per lo smaltimento dei rifiuti, il canone di acqua, fogna, il canone dell'energia elettrica.

12. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. Non viene riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato.

14. Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1° Giugno 2011 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 rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra nonché a qualsiasi altro titolo e comunica contestualmente al conduttore l'opzione per il regime di tassazione della "cedolare secca", restando così esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro.

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

15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti.

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

Le parti approvano specificatamente quanto sopra dichiarato e pattuito e alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti I,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15.

Letto, approvato e sottoscritto

Bitonto, lì 15 settembre 2022

