

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO

Proc. n. [REDACTED] Reg. Gen. Esec.

Promosso da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** mandante procedente

In danno di [REDACTED] debitrice esecutata

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE / pagg. 13

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono indicati nella certificazione notarile in n. 2 subalterni (ved. Certificazione notarile **ALLEGATO 1**) del notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA), in atti resa ai sensi della Legge n.302/1998, presentata dal creditore. Tali immobili **consistono all'attualità in:**

- **“Abitazione di tipo economico (A3), sita in Bitonto (BA) Via Senatore Sylos Fraz. Palombaio n.35/37, al piano terra, interno [REDACTED], scala [REDACTED], di vani 6,5, distinta al catasto con foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.[REDACTED];**
- **Stalle, scuderie, AUTORIMESSA (C6) sito in Bitonto (BA) alla Via Senatore Sylos fraz. Palombaio n. NC, al piano sotterraneo 1°, di mq.35, distinto in catasto con foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED].”**

1. IDENTIFICAZIONE DE BENI

Immobili siti in Bitonto (BA) Fraz. Palombaio, Via Senatore Sylos n.35/37, composti da abitazione di tipo economico scala [REDACTED], int. [REDACTED] al piano terra e da autorimessa, attualmente occupati dalla debitrice.

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono identificati ad oggi al NCEU al **Comune di Bitonto (BA)** al foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED]:

1. **subalterno [REDACTED] cat. A3 Classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.112, escluso aree scoperte mq.98, rendita Euro 520,33 (ved.**



P.E. n. [REDACTED] BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA C/ [REDACTED]

Documentazione catastale **ALLEGATO 2**), sita in Via Palo (vecchia denominazione di via Senatore Sylos n. 35/37) n. NC scala [REDACTED] interno [REDACTED] piano terra, intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2).

1. **subalterno [REDACTED] cat. C6 Classe 2, consistenza 35 mq, superficie totale mq.37, rendita Euro 84,96** (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 2**), sita in Via Palo (vecchia denominazione di via Senatore Sylos n.35/37) n. NC, piano S1, intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2).

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale nella frazione di Palombaio, in Bitonto, alla Via Senatore Sylos n.35/37, strada che porta da Palombaio a Palo del Colle, (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.1** dell'Elaborato fotografico) con ingresso dai numeri civici n.35 e 37. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla scala [REDACTED], posta nel corpo di fabbrica entrando dall'accesso al civico 37 sulla destra (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.2-3-4** dell'Elaborato fotografico).

L'accesso all'autorimessa, posta al piano interrato, avviene sia dal vano scale e ascensore (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.5** dell'Elaborato fotografico) a servizio della scala [REDACTED], che dalla rampa esterna con accesso dal secondo cancello carrabile della Via Senatore Sylos.

L'abitazione distinta al NCEU del Comune di Bitonto al fg. 104, p.lla [REDACTED], sub.[REDACTED] confina a Nord con altra unità abitativa con ingresso dalla scala [REDACTED], ad Est con la rampa di accesso al piano interrato e area condominiale, a Sud con unità abitativa corrispondente all'int.[REDACTED] al piano terra dalla scala [REDACTED], ad Ovest con pianerottolo condominiale a servizio del piano e della scala condominiale;

L'autorimessa distinta al NCEU del Comune di Bitonto al fg. 104, p.lla [REDACTED], sub.[REDACTED] confina a Nord, ad Ovest e a Sud con altre autorimesse di diversa proprietà, e ad Est con



ampio corridoio di servizio , utile per spazio di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Gli immobili di che trattasi si trovano in Palombaio, frazione di Bitonto (BA), sulla strada per Palo del Colle, all'interno di un complesso edilizio con accesso dai nn. civici 35-37 di Via Senatore Sylos in Contrada Clemente. Il complesso edilizio è costituito da due distinti corpi di fabbrica, separati da una viabilità privata centrale al complesso. Il corpo di fabbrica [REDACTED], sulla destra, è composto da piano seminterrato, piano terra e due piani superiori. Esso ha un atrio esterno (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.3** dell'Elaborato fotografico) dal quale si accede alle due scale con accessi separati. All'unità abitativa de quo si accede dalla prima porta a sinistra del pianerottolo al piano terra della scala [REDACTED]. All'autorimessa de quo si accede, come detto in precedenza, sia dal vano scale e ascensore a servizio della scala [REDACTED], che dalla rampa esterna con accesso dal secondo cancello carrabile della Via Senatore Sylos.

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno da cui si accede, mediante una porta di fronte, ad un vano cucina abitabile (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.6-8** dell'Elaborato fotografico) e, mediante una porta a sinistra, alla zona notte. La zona notte è costituita da corridoio di servizio (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.13** dell'Elaborato fotografico) da cui si accede a sinistra ad un ripostiglio e un bagno (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.14-15** dell'Elaborato fotografico), a destra a due camere da letto (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.19-20-21** dell'Elaborato fotografico) e, in fondo al corridoio, ad uno studio (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.17** dell'Elaborato fotografico).

L'appartamento ha due terrazzi a livello: uno più ampio con accesso dalla cucina e dalle due camere da letto (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.10** dell'Elaborato fotografico), il secondo, più piccolo, con accesso dal soggiorno e dallo studio (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.18** dell'Elaborato fotografico). Tutti i vani, ad eccezione del bagno e del ripostiglio, sono dotati da porte-finestre in alluminio di accesso ai terrazzi di cui sopra. Il bagno ha una finestra della stessa tipologia degli infissi esterni succitati (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.16** dell'Elaborato fotografico) ed è piastrellato e pavimentato in gres, corredato da pezzi



sanitari in buone condizioni.

L'immobile risulta intonacato a civile liscio, pavimentato in gres beige chiaro da cm 50x50 con battiscopa in tinta da h cm.8, le porte interne sono tutte in legno con larghezza da cm.80, eccezion fatta per le porte del bagno e del ripostiglio da cm.75, la porta d'ingresso, di larghezza cm.90, è blindata (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.7** dell'Elaborato fotografico). La caldaia marca Immergas è per uso sanitario e riscaldamento ed è funzionante (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.12** dell'Elaborato fotografico), per quanto attualmente il riscaldamento viene garantito da una stufa a pellet, il piano cottura è attualmente alimentato da bombole di gas posizionate sul terrazzo (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.11** dell'Elaborato fotografico). L'impianto videocitofonico, di marca Urmet, alla data dell'accesso era presente ma non funzionante (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.25** dell'Elaborato fotografico). L'immobile risulta collegato con proprio contatore alla rete di distribuzione elettrica, l'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di quadro a norma, di marca Merlin Gerin, e luci di emergenza (cfr. **ALLEGATO 3 FOTO n.23-24** dell'Elaborato fotografico). L'immobile risulta collegato alla rete urbana idrico - fognaria; l'intero complesso non è collegato alla rete cittadina del gas e pertanto la caldaia viene alimentata dal serbatoio di gas liquido condominiale. Non è presente impianto di condizionamento.

L'autorimessa, posta al piano seminterrato, è intonacata a civile liscio, pavimentata con calcestruzzo industriale, come tutto il pianto interrato e con impianto elettrico sottotraccia collegato alla rete condominiale. L'autorimessa è dotata di saracinesca in alluminio con apertura manuale.

Il tutto come riportato nell'**Elaborato planimetrico in ALLEGATO 4**, alla presente relazione, redatto successivamente al sopralluogo.

Considerate le dimensioni e la conformazione planimetrica, e per come si presenta sia catastalmente che allo stato dei luoghi, è deducibile che **gli immobili sono divisibili in due lotti.**

3. DATA PRESUMIBILE INIZIO COSTRUZIONE



A seguito di ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bitonto, è stato possibile visionare l'intera pratica edilizia: il progetto è stato presentato in data 30/09/2004 e successivamente il Comune di Bitonto ha rilasciato Permesso [REDACTED] [REDACTED] per "Costruzione di edifici residenziali in Palombaio Via Sylos". Con successiva DIA [REDACTED] e Dia a sanatoria [REDACTED] per variante finale, e richiesta di autorizzazione di agibilità del 17/03/2010, veniva rilasciata Autocertificazione di agibilità del 18/12/2014 per complesso residenziale comprendente "due autonomi corpi di fabbrica (corpo A e corpo B) separati da una viabilità privata".

Il tutto come riportato in **ALLEGATO 5- Titoli edilizi Comune di Bitonto.**

4. VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si riscontra che sussistono per gli immobili pignorati continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ved. **ALLEGATO 6** Ispezione ipotecaria dell'11/12/2024).

Inoltre, si precisa che nella certificazione notarile del notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA), sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile e le relative intestazioni ovvero gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati al Comune di Bitonto (BA) al fg.104 p.la [REDACTED]:

- sub. [REDACTED] Via Palo n.NC, scala [REDACTED] int. [REDACTED] Piano T A3, Classe 5 vani 6,5, rendita di Euro 520,33;
- sub. [REDACTED] Palo n.NC, piano S1, C6, classe 2 mq.35 superficie catastale mq.37 rendita di Euro 84,96;

entrambi intestati a :

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2) in regime di separazione di beni;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2) in regime di separazione di beni.



P.E. n. [REDACTED] BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA C/ [REDACTED]

I beni sono pervenuti a [REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di compravendita del 12.06.2020 del notaio Michele Debiase in Bitonto (BA) (cfr. **ALLEGATO 7** Atto compravendita notaio Michele Debiase) trascritto il 15/06/2020 ai nn. [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] al quale il terreno su cui insistono gli immobili in oggetto, era pervenuto per la quota 1/1 giusto atto di compravendita del notaio Amelia Carpinelli di Bitonto (BA) rep. [REDACTED] trascritto il 9/5/1994 ai nn. [REDACTED] da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Di seguito l'elenco delle formalità:

- Annotazione del 03/09/2008 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Pubblico ufficiale Carpinelli Amelia Rep. [REDACTED] del 20/05/2008 Annotazione a Iscrizione- **Restrizione dei beni**;
- Annotazione del 03/09/2008 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Pubblico ufficiale Carpinelli Amelia Rep. [REDACTED] del 20/05/2008 Annotazione a Iscrizione- **Frazionamento in quota**;
- **Atto di Compravendita** trascritto il 15/06/2020 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Debiase Michele rep. [REDACTED] del 12/06/2020;
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 15/06/2020 ai nn. [REDACTED], nascente da **concessione a garanzia di mutuo fondario** del 12/06/2020 ai rogiti del Notaio Michele Debiase da Bitonto (BA), rep. n. [REDACTED], a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per un montante ipotecario di €190.000,00 ed un capitale di €95.000,00 della durata di 30 anni avente per oggetto beni di [REDACTED] [REDACTED] per ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e di [REDACTED] [REDACTED] per ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Bitonto fg. 104 p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bitonto fg. 104 p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED];
- Annotazione del 18/06/2020 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Debiase Michele rep. [REDACTED] del 09/06/2020- **Restrizione dei beni**;



- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 07/08/2024 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 04/07/2024 Unep Corte d'Appello di Bari, rep. n. [REDACTED], a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota ciascuno di ½ di piena proprietà di:
 - o Abitazione di tipo economico (A3) in Bitonto fg. 104 p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]
 - o Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bitonto fg. 104 p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED].

5. STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il complesso residenziale nel quale sono inseriti gli immobili della presente esecuzione immobiliare ricadono nella zona **B4** di completamento del PRG e NTA del Comune di Bitonto, con indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq, il 70% della densità preesistente calcolata per la maglia di progetto; altezza massima: ml. 11 (con piano terra e due piani superiori) e parcheggi: 1 mq/10mc. di costruzione (cfr. **ALLEGATO 8 - Stralcio di PRG Comune di Bitonto**).

Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture simili, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.). Si determina come valore unitario medio pari a:

€/mq 510,00, per l'abitazione di tipo economico compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;

€/mq 300,00 per l'autorimessa, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



Inoltre, da ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2024 - 2° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari (ved. **ALLEGATO 9- OMI 2° Semestre 2024**):

Provincia: Bari
Comune: Bitonto
Fascia/zona: Suburbana/PALOMBAIO
Codice zona: E2
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Eseguita la descrizione dei beni pignorati, si procede alla valutazione del **lotti di vendita** di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI COSTITUITI LOTTI

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel PRG del



Comune di Bitonto (BA), del deprezzamento per il ristoro dei fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, applicando i coefficienti di riduzione per ogni singola superficie.

Si assegnano pertanto i seguenti lotti:

LOTTO N.1:

Abitazione di tipo economico (A3), sita in Bitonto (BA) Fraz. Palombaio, Via Senatore Sylos n.35/37, al piano terra:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	mq.98,00	1,00	mq. 98,93	19
TERRAZZINO	mq. 15,13	0,25	mq. 3,78	19
TERRAZZO	mq 71,68	0,10	mq,7,16	19
TOTALE superficie convenzionale			mq. 109,87	mq. 110,00

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Bitonto- Palombaio (BA) alla Via Senatore Sylos nn. 35/37:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Abitazione di tipo economico sita Bitonto-Palombaio alla Via Senatore Sylos n. 35/37	mq. 110,00	€/mq.510,00	€. 56.100,00	€. 56.100,00

Totale Valore di Stima €. 56.100,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

LOTTO N.2:

Autorimessa (C6) sita in Bitonto (BA) Fraz. Palombaio, Via Senatore Sylos n.35/37, Piano interrato:



Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Autorimessa	mq.35,00	1	mq. 35,00	59
TOTALE superficie convenzionale			mq. 35,00	mq. 35,00

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Bitonto- Palombaio (BA) alla Via Senatore Sylos nn. 35/37:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Autorimessa sita Bitonto-Palombaio alla Via Senatore Sylos n. 35/37	mq. 35,00	€/mq. 300,00	€. 10.500,00	€. 10.500,00

Totale Valore di Stima €. 10.500,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari per i seguenti lotti in precedenza descritti:

- Lotto 1: Abitazione di tipo economico sita in Bitonto-Palombaio alla Via Senatore Sylos n.35/37;
- Lotto 2: Civile Autorimessa sita in Bitonto-Palombaio alla Via Senatore Sylos n.35/37;

risultano i seguenti gravami:

- **Ipoteca volontaria iscritta il 15/06/2020 ai nn.** [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo fondario del 12/06/2020 ai rogiti del Notaio Michele Debiase da Bitonto (BA), rep. n. [REDACTED], a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per un montante ipotecario di €190.000,00 ed un capitale di €95.000,00 della durata di 30 anni avente per oggetto beni di [REDACTED] per ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e di [REDACTED] per ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili trascritto il 07/08/2024**



P.E. n. [REDACTED] BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA C/ [REDACTED]

nascente dal verbale di pignoramento immobili del 04/07/2024 Unep Corte d'Appello di Bari, rep. n. [REDACTED], a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota ciascuno di ½ di piena proprietà.

Inoltre vi sono oneri di natura condominiale pari a **€1.937,02** (millesettecentotrentasette/02), così come riportato nella comunicazione dall'amministratore di condomino pro-tempore (cfr. **ALLEGATO 10**).

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. [REDACTED]:

- accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificato nella certificazione notarile del notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA), in atti resa ai sensi della Legge n.302/1998, a seguito dell'eserito sopralluogo del 24 febbraio 2025 (ved. **ALLEGATO 11 -Verballi di primo accesso**) eseguito insieme al Custode Avv. Antonio Ricci e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;
- verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, ad eccezion fatta delle summenzionate, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e che lo stesso risulta occupato dalla signora [REDACTED] e dai suoi figli;
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, della commerciabilità del bene, della ridotta potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2024 - 2° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (ved. **ALLEGATO N.9**);



la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

DETERMINA

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità ai seguenti LOTTI:

LOTTO N.1: Abitazione di tipo economico (A3), sita in Bitonto (BA) Fraz. Palombaio Via Senatore Sylos n.35/37, al piano terra, interno [REDACTED], scala [REDACTED], di vani 6,5, distinta al catasto con foglio 104 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], superficie catastale mq.98 (escluso aree scoperte), mq.112, rendita Euro 520,33 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2); [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2) è stimato pari a **€. 56.100,00**==(diconsi Euro cinquantaseimilacent/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

LOTTO N.2: Autorimessa (C6) sita in Bitonto (BA) Fraz. Palombaio Via Senatore Sylos n.35/37, al piano sotterraneo 1°, consistenza 35 mq, rendita Euro 84,96 distinto in catasto con foglio 104 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2); [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/2) è stimato pari a **€. 10.500,00**==(diconsi Euro diecimilacinquecent/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Chiara Cutolo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio.

Bari, 14 giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

(ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.



ELENCO ALLEGATI (N.13)

- ALLEGATO 1** Certificazione notarile del notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA)
- ALLEGATO 2** Documentazione catastale (visure attuali, storiche, Planimetrie agli atti, estratto di mappa) delle unità immobiliari Bitonto (BA)
- ALLEGATO 3** Elaborato fotografico consistente in nn. 28 fotografie
- ALLEGATO 4** Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 5** Titoli edilizi Comune di Bitonto
- ALLEGATO 6** Ispezione ipotecaria dell'11/12/2024
- ALLEGATO 7** Atto compravendita notaio Michele Debiase
- ALLEGATO 8** Stralcio di PRG Comune di Bitonto
- ALLEGATO 9** OMI 2° Semestre 2024
- ALLEGATO 10** Comunicazione dell'amministratore pro-tempore in merito alle morosità dei sigg.ri [REDACTED] con il Condominio [REDACTED]
- ALLEGATO 11** Verbali di primo accesso
- ALLEGATO 12** Check list sistema conservatoria
- ALLEGATO 13** Schema di Bando

-FINE-

