



dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari

Sezione EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott.
agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare
n° 193/2025 R.G.E.

vi è riunita la procedura n.385/2025 R.G.E.

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

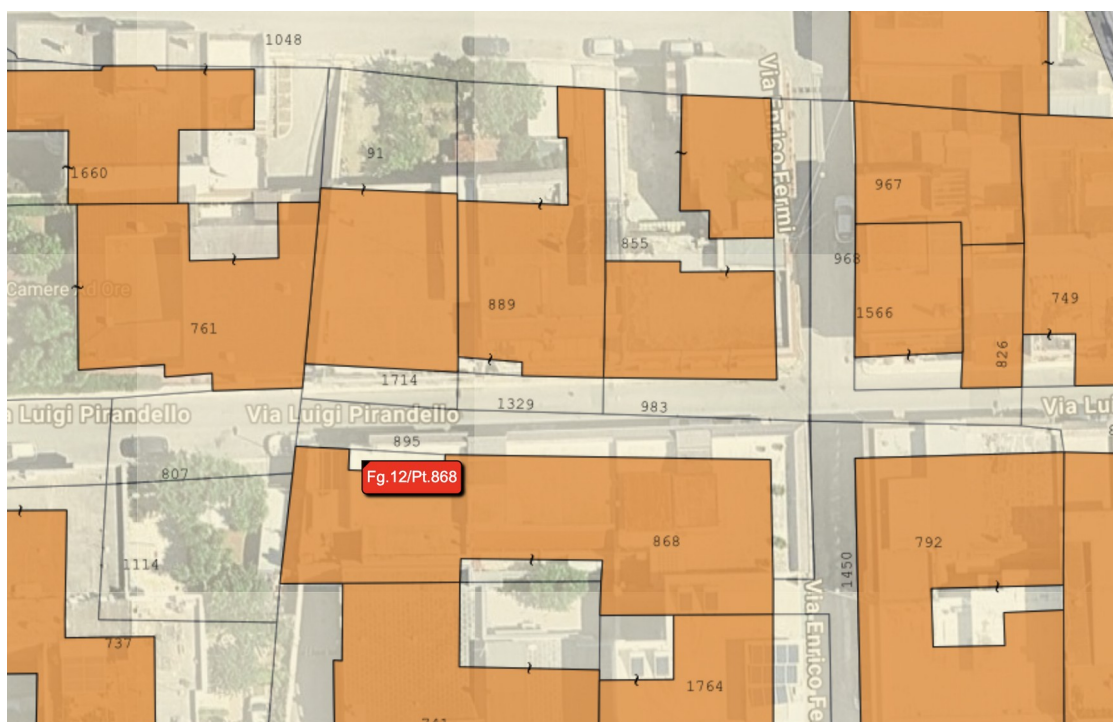
LOTTO 2

Piena proprietà del DEPOSITO in Bitritto (BA) al
foglio 12 p.la 868 sub 8
via Luigi Pirandello n.20 p.S1-T

STUDIO DI ESTIMO

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI cell.335 5767698
domicilio fiscale :via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) email:
studiodiestimo@gmail.com; PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





I N D I C E

1	INCARICO	pag.	3
2	GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI	pag.	3
3	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	pag.	3
4	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.	4
5	DESCRIZIONE	pag.	4
5.1	ACCESSO	pag.	6
5.2	CONFINI	pag.	6
5.3	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	pag.	6
5.4	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - AGIBILITÀ	pag.	8
5.5	CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	8
5.6	CONFORMITÀ CATASTALE	pag.	11
5.7	CONSISTENZA IMMOBILE	pag.	11
6	TITOLARITÀ	pag.	12

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



7	STATO DI OCCUPAZIONE	pag. 12
8	PROVENIENZE VENTENNALI	pag. 12
9	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 17
9.1	ISCRIZIONI	pag. 17
9.2	TRASCRIZIONI	pag. 17
10	ALTRI VINCOLI	pag. 17
11	STIMA	pag. 18
11.1	METODOLGIA DI STIMA	pag. 18
11.2	VALORE A BASE D'ASTA IMMOBILE PIGNORATO	pag. 18

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , ha ricevuto la nomina di Esperta Stimatrice ex art. 568-569 c.p.c. nella Esecuzione Immobiliare n.193/2025 R.G.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

In data **24 ottobre 2025** l'Esperta ha depositato il giuramento di rito.

Le operazioni peritali presso gli immobili pignorati , si sono svolte alla presenza della nominata custode

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





giudiziaria avv. Maria M. Rizzo, il **12 novembre 2025** ed il **15 gennaio 2026**.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bitritto è avvenuto il **17 novembre 2025** ed il **24 novembre 2025**.

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è contro:

□ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Il verbale di pignoramento - atto giudiziario del 29/4/2025 UNEP - Corte di Appello n° repertorio 1161/2025 del 29/4/2025 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7 /05 2025 ai nn.23170 R.G./17553 R.P. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del locale deposito C/2 in Bitritto (BA) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 868 subalterno 8 alla via Pirandello civico 20 piano T-S1(e su altri immobili) .

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Tabella 1.A - Identificazione catastale
Comune di Bitritto**

Dati identificativi			Classamento				
Foglio	P.la	Sub	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Dati di superficie

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

Firmato Da: BARBONE ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e6541e716c810b2



			€				
12	868	8	574,82	C2	4	159	197
Indirizzo	via Luigi Pirandello n.20 Piano S1-T						

Tabella 1.B Intestazione catastale

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PROPRIETÀ per 1/1

5. DESCRIZIONE

Il locale/deposito fa parte di un fabbricato costituito da tre locali a piano terra, una abitazione al 1^ piano con sovrastante lastrico solare ubicato a sud del centro di BITRITTO (BA) .





1.Elaborato planimetrico catastale fg.12 p.la 868

5.1 ACCESSO

L'accesso al locale deposito è carrabile dal civico 20 e pedonale dalla porta ubicata a destra del vano scale al

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





piano terra al quale si accede dal portone di ingresso della sovrastante abitazione del civico 18 . (foto 1,2,7,8).

5.2 CONFINI

L'immobile confina a Nord con via Luigi Pirandello , a Sud con eredi e ad Ovest con
salvo altri .

5.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il locale è costituita da :

- Piano terra con un vano deposito, un ripostiglio ed un montacarichi sul lato sud (foto 3,4;
- Piano S1 con un ampio vano deposito e due piccoli ripostigli al lato ovest del montacarichi(foto 5,6)

Tabella 2 - Caratteristiche costruttive

Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solaio	Piano
Chiusure verticali ed esterne	costituite da murature perimetrali
Pavimentazione interna	Marmette cemento e pavimentazione industriale
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura;
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi esterni	Portone esterno e porta da vano scala in ferro di accesso con apertura manuale
Impianto elettrico	Collegato alla rete (da collaudare)

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



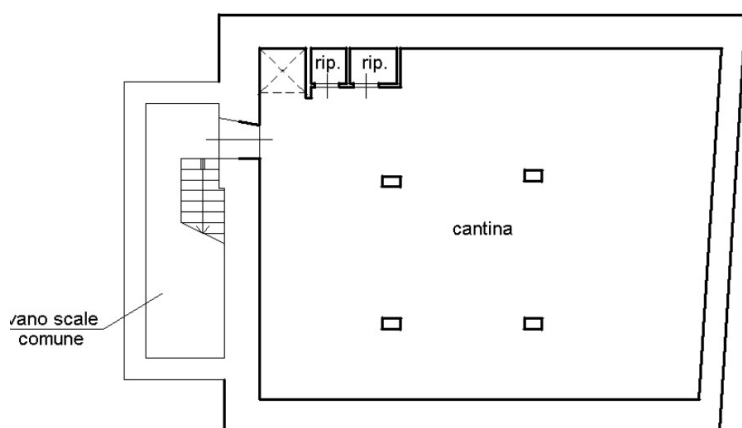


Impianto idrico

Collegato alla rete (da
collaudare

PIANO INTERRATO

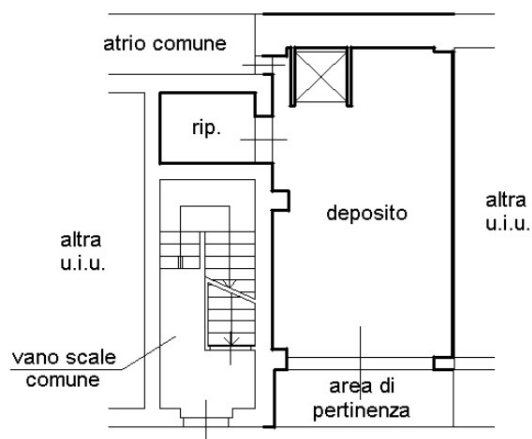
h. mt. 2.75



via Luigi Pirandello

PIANO TERRA

h. mt. 3.90



via Luigi Pirandello



2. Pianta locale piano S1 e p. Terra

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: buone alla data del sopralluogo.

5.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - AGIBILITÀ

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



Il deposito è stata edificato con la variante in corso d'opera del 15/9/1979 (progetto n.47/79 - concessione n.65/1979) pratica n.71/1979 Concessione n.15 del 1980 “ *Realizzazione dell'interrato dei vani di piano terra ad uso deposito e garage siti alla via Pirandello*” (allegati L2.1, L2.1A)

Non risulta rilasciata l'agibilità.

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

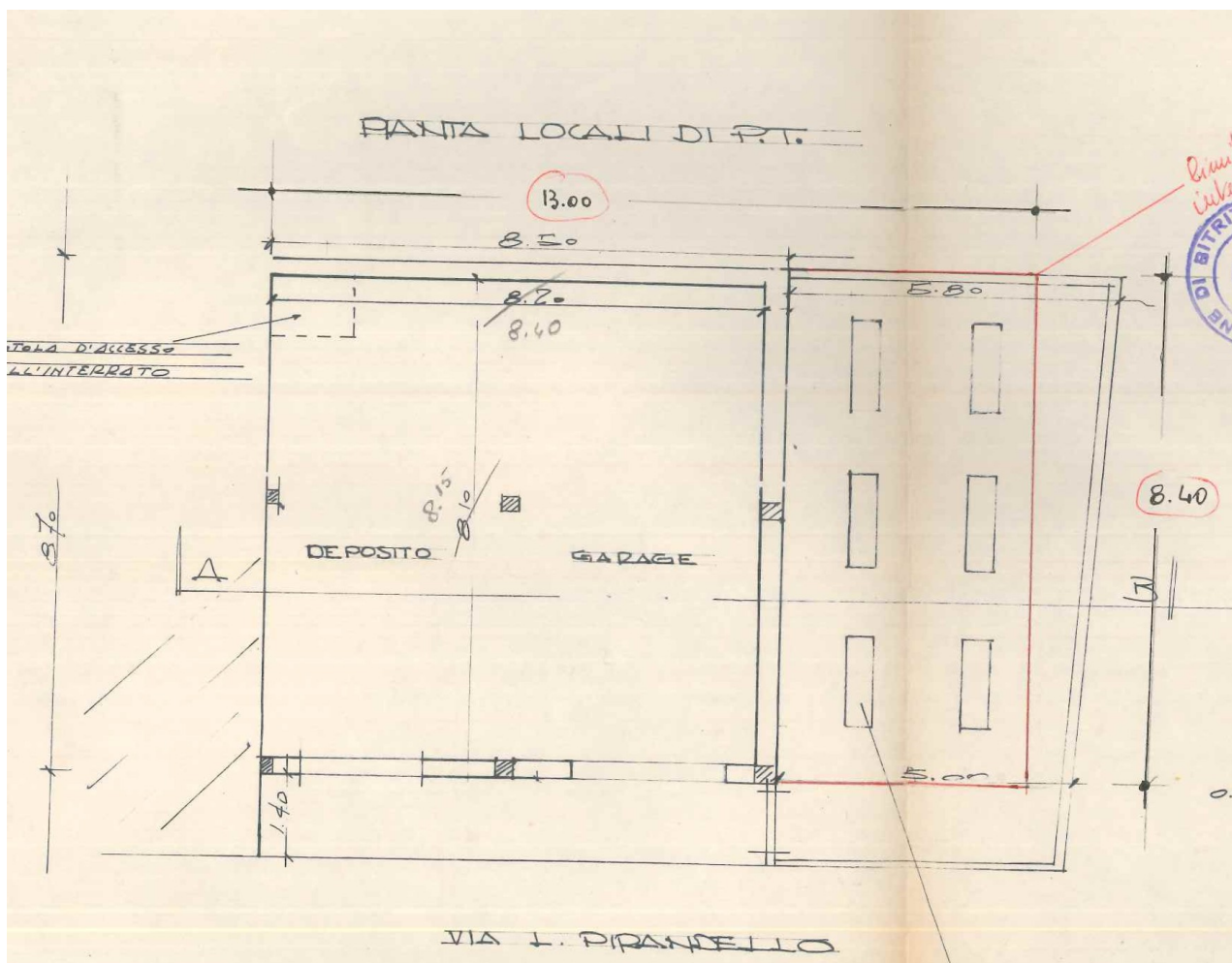
Nella tavola grafica allegata alla variante concessa sono riportate le piante dei locali a piano terra , con prospetti e sezioni e quelle del piano interrato.

Il deposito oggetto della presente relazione è graficamente riportato come nelle pagine 9-10.

Il locale attualmente pur essendo un UNICO vano a piano terra con zona deposito e zona garage, ha due distinti accessi con numeri civici 20 e 20/A ed è identificato al Catasto Fabbricati con due unità immobiliari e quindi con due subalterni diversi con due categorie diverse : categoria C/2 con subalterno 8 oggetto della presente relazione e categoria C/3 con subalterno 9 (LOTTO 3 pignorato e riportato in altra relazione della medesima procedura).

La divisione dei due locali è stata realizzata con una parete in metallo e pvc (*foto 3 parete a destra della foto*).



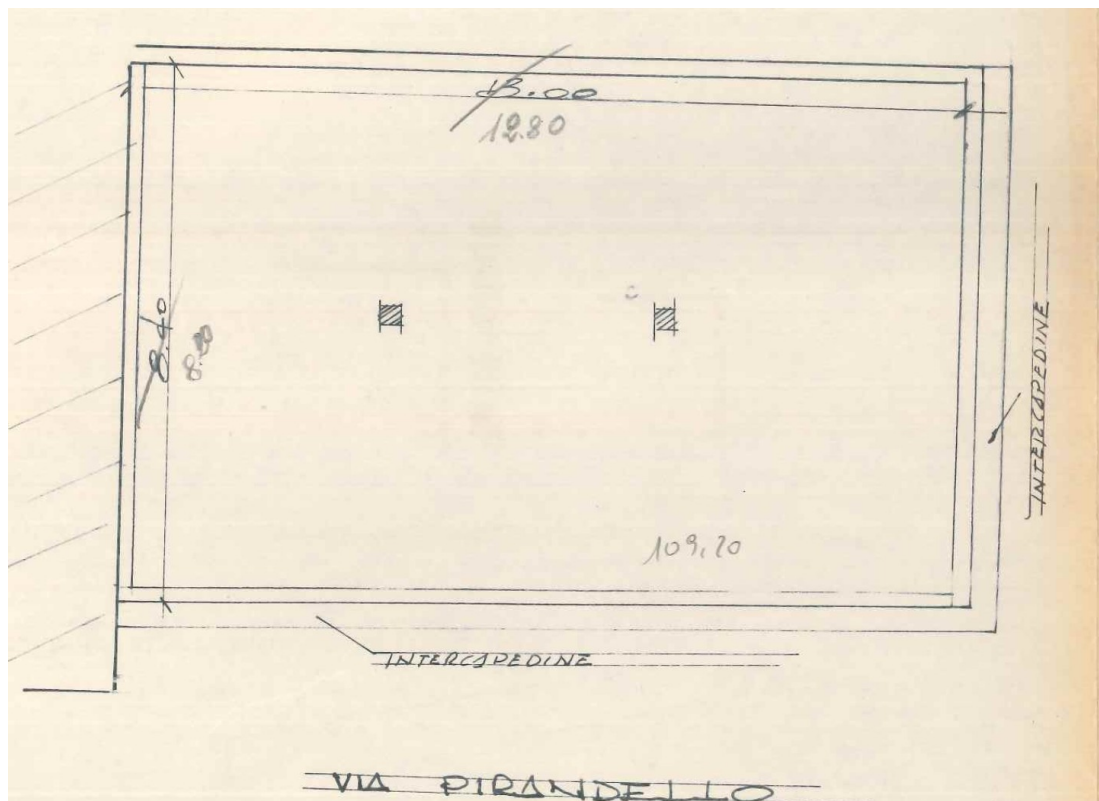


3. Pianta locali di deposito riportata nella tavola grafica di progetto di variante in corso d'opera

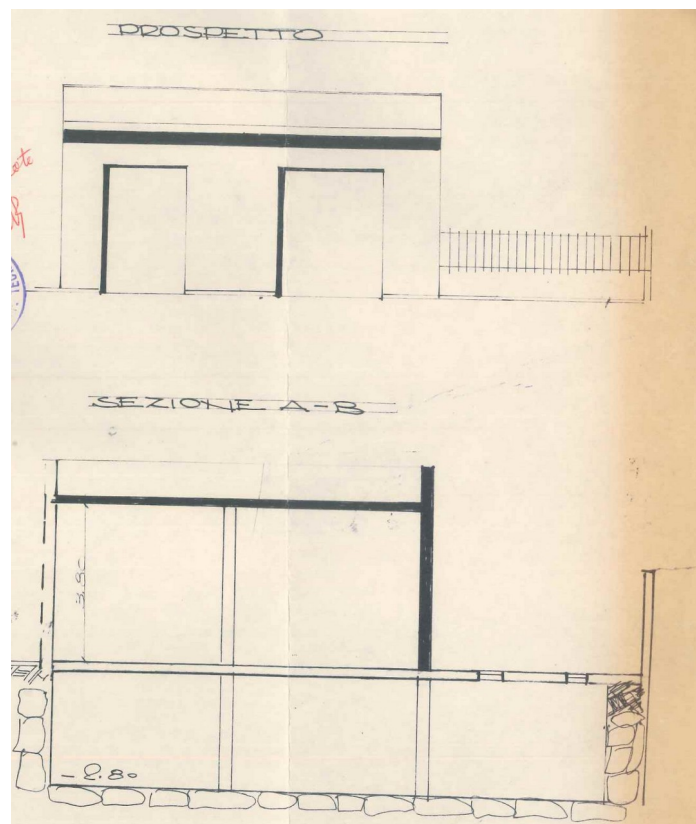
La pianta, il prospetto e la sezione del deposito rilevati alla data del sopralluogo evidenziano le seguenti differenze rispetto a quanto indicato nella tavola grafica di progetto:

P.T.: divisione in due unità immobiliari; ampliamento con creazione del ripostiglio sottoscala, montacarichi;

P.S1: ingresso da porta e non da botola, realizzazione di due ripostigli interni e montacarichi.



4. Pianta Piano S1 da tavola grafica di progetto



5. Prospetto e sezione da tavola grafica di progetto





Non c'è conformità edilizia.

Per sanare le difformità esistenti sarà necessario a cura e spese dell'acquirente presentare una CILA in sanatoria con una relazione e tavola grafica che riporti la situazione attuale a cura di un tecnico abilitato e pagare le relative sanzioni.

Il costo, varia asseconda della parcella del tecnico e si stima non superiore ad € 5.000,00 comprensiva della sanzione amministrativa.

È tuttavia consigliabile che l'acquirente si faccia preventivare - dal professionista di sua fiducia - la spesa occorrente per sanare l'immobile prima di partecipare all'asta.

(Allegati: Concessione pere la esecuzione delle opere in sanatoria e tavola grafica L2.1 e L2.2A)

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana del locale deposito è conforme allo stato dei luoghi.

(Allegato 2.Planimetria catastale u.i.u.)

5.7 CONSISTENZA IMMOBILE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie dell'immobile in superficie

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





virtuale o commerciale per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Tabella 3 - Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda mq.	K	Sup. commerciale mq.	h. m.	Piano
DEPOSITO	34	1	34	3,9	T
Area pertinenza	6,3	0,25	1,6	-	
DEPOSITO	159	0,85	135,15	2,75	S1
TOTALE	199		171		

6. TITOLARITÀ

Il deposito è di proprietà del debitore.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il deposito è libero.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Qui di seguito gli atti di provenienza dell'immobile:

1) 1/04/2002

Ricongiungimento di usufrutto del 01/04/2022 in morte di [REDACTED].

2) 07/08/2018

La quota di 1/1 del locale deposito è pervenuta al debitore [REDACTED] in regime di separazione dei beni per il diritto di nuda proprietà con **atto di donazione accettata** del notaio in Bitetto (BA) Emanuela Brunetti del **7 agosto 2018**, numero di repertorio 14539/7509, trascritto in data 6 settembre 2018 ai nn.R.G.39765, R.P. 28772, (unità negoziale 2 , immobile n.1) , contro:



□ [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di nuda
proprietà per la quota di 1/1.

3) 07/08/2018

Il locale deposito in parola è stata attribuita con
atto di divisione del notaio in Bitetto (BA) Emanuela
Brunetti del **7 agosto 2018** , numero di repertorio
14538/7508, trascritto in data 6 settembre 2018 ai
nn.R.G.39762, R.P. 28769, (unità negoziale 1 , immobile
n.1) ,a favore di :

□ n.1 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
del diritto di proprietà;
contro:

□ n.1 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 45/270
del diritto di proprietà;

□ n.2 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 18/270 di diritto
di proprietà quale bene personale;

□ n.3 [REDACTED]
[REDACTED] di diritto di proprietà
quale bene personale;

□ n.4 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 18/270 di diritto
di proprietà quale bene personale;

□ n.5 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 18/270 di diritto
di proprietà;

□ n.6 [REDACTED],

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





n.5 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 18/270 di diritto di proprietà.

5) 08/08/2007

certificato di denunciata successione di [REDACTED]
[REDACTED] atto amministrativo dell' 8 agosto 2007 -
Ufficio del Registro n° di repertorio 1946/2007 ,
trascritto il 22 febbraio 2008 R.G.n.8312, R.P. 5400
relativamente all'immobile pignorato (unità negoziale
3, immobile n.3) oggetto della presente relazione, i
diritti di proprietà relativamente alla quota di [REDACTED]
[REDACTED] di 1/15 (pari a 9/135) passano a:

□ n.1 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/45 di
diritto di proprietà;

□ n.2 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/135 di diritto di
proprietà ;

□ n.3 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/135 di diritto di
proprietà;

□ n.4 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/135 di diritto di
proprietà.

6) 21/11/2006

accettazione di eredità con beneficio di inventario di
[REDACTED] deceduta il 26/8/2006, atto
giudiziario del Tribunale di Bari- sezione distaccata di
Modugno del 21/11/2006 , numero di repertorio 5401/2006 ,





contro [redacted] a favore dei [redacted] -
[redacted]

7) 30/3/2006

certificato di denunciata successione di [redacted]
[redacted]

[redacted] e deceduto il **25 dicembre 2005**, atto amministrativo del 30 marzo 2006 - Ufficio del Registro n° di repertorio 73/208 , trascritto il 28 giugno 2006 R.G.n.34801, R.P. 23354 l'immobile pignorato oggetto della presente relazione (insieme ad altri) ,identificato con il subalterno 8 ex subalterno 3, per la quota pari a 500/1000 è stato devoluto a:

- n.1 [redacted]
[redacted] per la quota di 1/15 di diritto di proprietà;
- n.2 [redacted]
[redacted] per la quota di 1/15 di diritto di proprietà;
- n.3 [redacted] in regime di separazione dei beni per la quota di 1/15 di diritto di proprietà;
- n.4 [redacted]
[redacted] ,per il diritto di proprietà per la quota di 1/15;
- n.5 [redacted]
[redacted] per la quota di 1/15 di diritto di proprietà;
- n.6 [redacted]
[redacted] per la quota di 10/15 di diritto di proprietà .

8) anteriormente al ventennio

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





Il suolo ove è stata edificata il locale in parola è pervenuto ai coniugi [REDACTED] con titoli anteriori al ventennio.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

Tabella 4. ISCRIZIONI contro il debitore

n. ord.	a favore di	Data presentazione	Registro Generale n°	Registro Particolare n°
1	[REDACTED] SRL	25/03/2025	15221	2336

Ipoteca volontaria - atto notarile pubblico del notaio Buquicchio Gloria del 24/03/2025 concessa a garanzia di debito

Capitale €49.000,00

9.2 TRASCRIZIONI

Tabella 5. TRASCRIZIONI contro il debitore

n. ord.	a favore di	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
1	[REDACTED]	07/05/2025	23170	17553

ATTO GIUDIZIARIO - Verbale di pignoramento immobili n° rep. 1161/2025 del 29 aprile 2025 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

10. ALTRI VINCOLI

- 1) A favore del comune di Bitritto e contro [REDACTED]
[REDACTED] VINCOLO A PARCHEGGIO
R.G.n.6033/R.P.n.5422 del 19/02/1980;
- 2) A favore del comune di Bitritto e contro [REDACTED]
[REDACTED] VINCOLO A PARCHEGGIO
R.G.n.7969/R.P.6487 del 11/03/1985.

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene descritto è stata utilizzato la *stima diretta comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Queste le fonti di informazione :

- agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- Agenzia delle Entrate di Bari;
- notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato il mq.

11.2 VALORE A BASE D'ASTA IMMOBILE PIGNORATO

Nella Tabella 6 sono riportate le quotazioni medie dei locali adibiti a magazzino / locali di deposito riferite dalle fonti ivi citate .

Tabella 6 - LOCALI DEPOSITO in BITRITTO (BA)

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	650,00
Agenzia Entrate	600,00
Notai	700,00
VALORE MEDIO	650,00

Nella tabella 7 è riportato il valore dell'immobile stimato con la superficie commerciale e nella tabella 8 il valore a base d'asta:

Tabella 7 - VALORE STIMATO

Identificazione	mq.	Valore €/mq.	Valore €
GARAGE/AUTORIMSSA in Bitritto alla via Luigi Pirandello n°20/A, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 868 sub 8 ,categ. C/2 p.Terra con superficie carrabile di accesso di pertinenza	171	613,33	104.880,00
Spese sanatoria edilizia			<u>-5.000,00</u>
VALORE STIMATO			99.880,00

Tabella 8 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
LOCALE DEPOSITO in Bitritto alla via Luigi Pirandello n°20, piano T-S1 , identificato	

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 868 sub 8 ,categ. C/2 con superficie carrabile di accesso di pertinenza	99.880,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>- 14.982,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€84.898,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casamassima, 23 gennaio 2026

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- Titoli edilizi (L2.1, L2.2)
- Planimetria catastale unità immobiliare urbana
- 7 fotografie + ubicazione su mappa lotto

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

