



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]

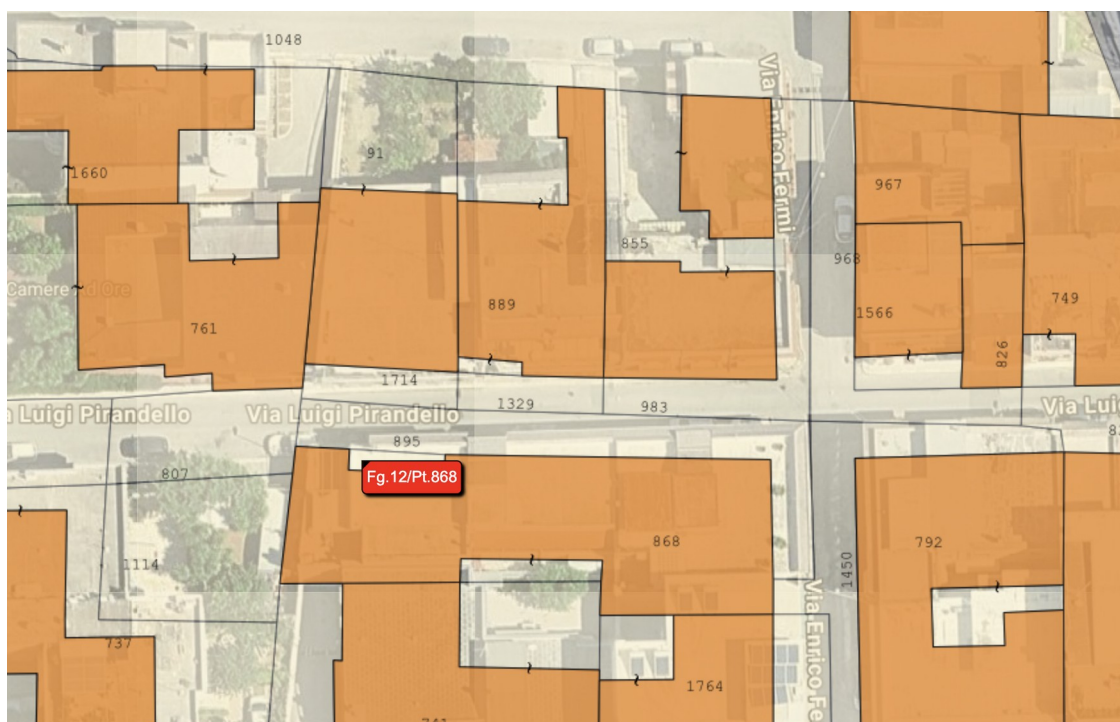
LOTTO 4

Piena proprietà del **LOCALE ARTIGIANALE** in
Bitritto(BA)
al foglio 12 p.la 868 sub 10
via Luigi Pirandello n.22 piano Terra

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.	7
5.5	CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	7
5.6	CONFORMITÀ CATASTALE	pag.	8
5.7	CONSISTENZA IMMOBILE	pag.	8
6	TITOLARITÀ	pag.	9
7	STATO DI OCCUPAZIONE	pag.	9

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



8	PROVENIENZE VENTENNALI	pag. 9
9	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 14
9.1	ISCRIZIONI	pag. 14
9.2	TRASCRIZIONI	pag. 14
10	ALTRI VINCOLI	pag. 14
11	STIMA	pag. 14
11.1	METODOLOGIA DI STIMA	pag. 14
11.2	VALORE A BASE D'ASTA IMMOBILE PIGNORATO	pag. 15

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

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



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:

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

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 artigianale C/3 in Bitritto (BA) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 868 subalterno 10 alla via Pirandello civico 22 al p. Terra(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 mq.

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



12	868	10	94,00	C/3	4	46	55
Indirizzo	via Luigi Pirandello n. 22 Piano T						

Tabella 1.B Intestazione catastale

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

5. DESCRIZIONE

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





1.

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

5.1 ACCESSO

L'accesso carrabile al locale artigianale è dal civico

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





22. (foto 2,3).

5.2 CONFINI

Il locale confina a Nord con via Luigi Pirandello , a Sud con eredi [REDACTED], salvo altri .

5.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il locale artigianale è costituito da un unico vano di forma trapezoidale con a sinistra del portone di ingresso un piccolo vano bagno con antibagno (foto 4,5).

Tabella 2 - Caratteristiche costruttive

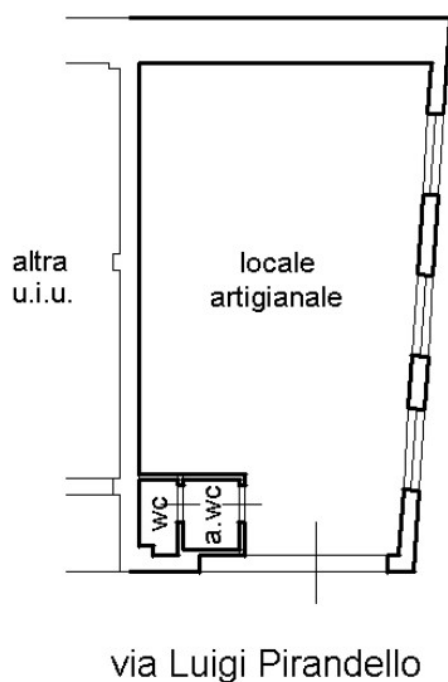
Fondazioni e struttura in elevazione	Verticali ed orizzontali in c.a.
Solaio	Piano
Chiusure verticali ed esterne	costituite da murature perimetrali
Pavimentazione interna	Marmette cemento e pavimentazione industriale
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura;
Soffitti	Intonaco civile ed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

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: buone alla data del sopralluogo.





PIANO TERRA h. mt. 4.00



2.PIANTA LOCALE ARTIGIANALE

5.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - AGIBILITÀ

Il locale ad uso deposito è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ; in data 18/3/1989 è stata rilasciata la sanatoria edilizia n°271/1987.

In data 11 agosto 1989 , pratica n.55/89 , prot. N.5719/89 per la sostituzione del solaio di copertura del vano deposito è stata rilasciata la concessione n.63/89.

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



In data 12/6/1996 , pratica n.20/96, prot. N.9414/95 è stata rilasciata la concessione per la esecuzione di opere n.23/96 per eseguire i lavori di cambio di destinazione d'uso del locale ad uso deposito al fine di poterlo utilizzare per la tostatura e l'impacchettamento di frutta secca.

In data 4 agosto 2000 è stata rilasciata l'agibilità del locale n.11861/98.

(allegati : L.4.1, L4.1 A, L4.2, L4.2A,L4.3)

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il locale è conforme.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana del locale artigianale è conforme allo stato dei luoghi.
(*Allegato 4.4.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 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
LOCALE ARTIGIANALE	55	1	55	4,00	T
TOTALE			55		

6. TITOLARITÀ

Il locale artigianale è di proprietà del debitore.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale artigianale 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 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.3) , 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 attribuito 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.3) ,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] in regime di separazione
dei beni per la quota di 18/270 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]
[REDACTED] per la quota di 4/270 di diritto di
proprietà;

□ n.7 [REDACTED]

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





[REDACTED] per la quota di 4/270 di diritto di proprietà;

□ n.8 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 6/270 di diritto di proprietà;

□ n.9 [REDACTED]

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

4) 07/08/2018

accettazione tacita di eredità di [REDACTED]

atto notarile pubblico 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.39761, R.P. 28768, (unità negoziale 1 , immobile n.3) ,per la quota di 117/270 a favore di:

□ n.1 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 45/270 di diritto di proprietà;

□ n.2 [REDACTED]

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

□ n.3 [REDACTED] in regime di separazione dei beni per la quota di 18/270 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.

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





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.4) 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]

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





[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 10 ex subalterno 4, unità negoziale 1 immobile n.6 ,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

Il suolo ove è stata edificato il locale artigianale è pervenuto ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] con titoli anteriori al ventennio.

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





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		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		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 [REDACTED]
[REDACTED] VINCOLO A PARCHEGGIO
R.G.n.7969/R.P.6487 del 11/03/1985.

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



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 7 sono riportate le quotazioni medie dei locali per arti e mestieri riferite dalle fonti ivi citate .

**Tabella 6 - LOCALE ARTIGIANALE a piano terra
in BITRITTO (BA)**

Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	730,00

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





Agenzia Entrate	690,00
Notai	800,00
VALORE MEDIO	740,00

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

Tabella 7 - VALORE STIMATO

Identificazione	mq.	Valore €/mq.	Valore €
LOCALE ARTIGIANALE in Bitritto alla via Luigi Pirandello n°22, piano Terra , identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 868 sub 10 ,categ. C/3	55	740,00	40.700,00

Tabella 8 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
LOCALE ARTIGIANALE in Bitritto alla via Luigi Pirandello n°22, piano Terra , identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 868 sub 10 ,categ. C/3	40.700,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-6.105,009</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€34.595,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





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: L4.1, L4.1A, L4.2, L4.2, L4.3)
- 4.4 Planimetria catastale unità immobiliare urbana
- 4 fotografie + ubicazione su mappa lotto

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

