



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]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 5

Piena proprietà della AUTORIMESSA in Bitritto(BA)
al foglio 8 p.la 654 sub 9
via Giuseppe De Nittis n.12 piano Terra

STUDIO DI ESTIMO

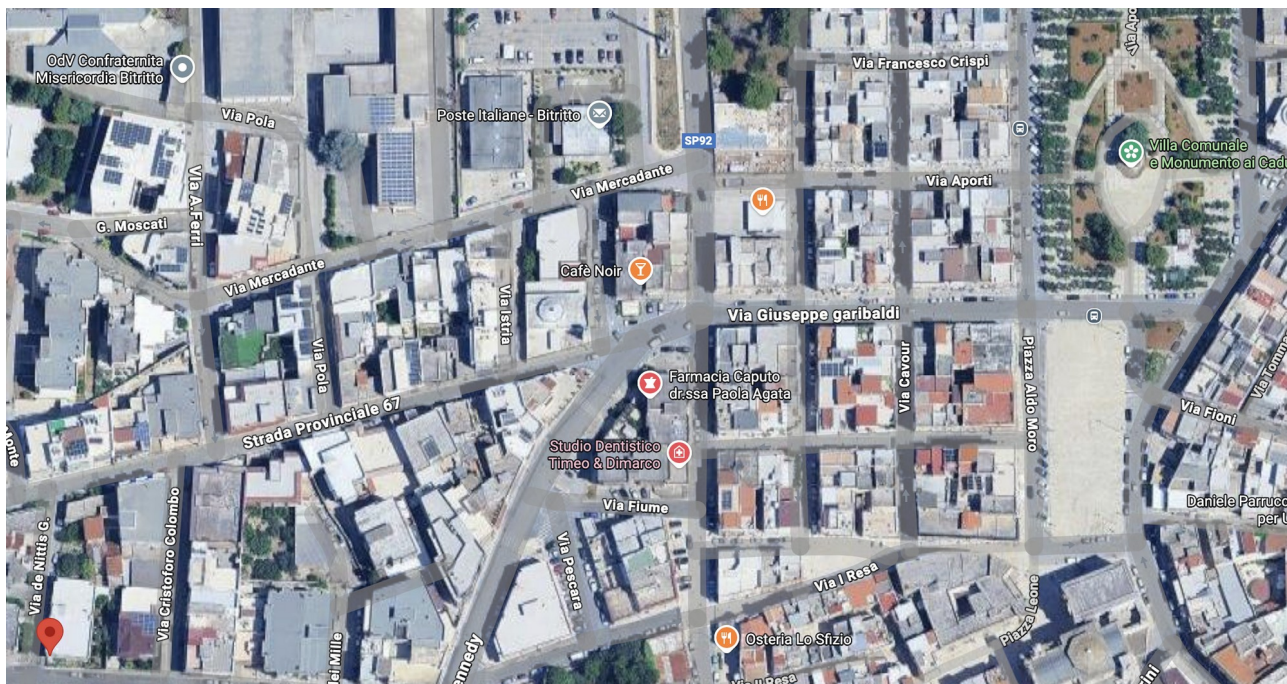
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI cell.335 5767698

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. 5
5.1	ACCESSO	pag. 5
5.2	CONFINI	pag. 5
5.3	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	pag. 5
5.4	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - AGIBILITÀ	pag. 7
5.5	CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 7
5.6	CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 7
5.7	CONSISTENZA IMMOBILE	pag. 7
6	TITOLARITÀ	pag. 8
7	STATO DI OCCUPAZIONE	pag. 8
8	PROVENIENZE VENTENNALI	pag. 8

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



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

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 il **15 gennaio 2026**.

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



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 è a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro i coniugi in comunione legale dei beni [REDACTED] - come già identificato - per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$; 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 autorimessa in Bitritto (BA) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 654 subalterno 9 alla via G.De Nittis n.12 piano Terra.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Dati	Classamento
------	-------------

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



identificativi							
Foglio	P.la	Sub	Rendita €	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Dati di Superficie mq.
8	654	9	94,00	C/6	3	100	100
Indirizzo	via G. De Nittis n. 12 Piano T						

Tabella 1.B Intestazione catastale

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ per ½ in regime di comunione dei beni
2			PROPRIETÀ per ½ in regime di comunione dei beni

5. DESCRIZIONE

L'autorimessa fa parte di un fabbricato costituito da piano terra e due piani sovrastanti ubicato a sud ovest nelle immediate vicinanze del centro di BITRITTO (BA) .

5.1 ACCESSO

L'accesso carrabile alla autorimessa è dal civico 12 di via G.De Nittis; da un cancelletto in ferro alla destra del portone si accede al cortile di pertinenza . (foto 1,2).

5.2 CONFINI

L'autorimessa confina ad ovest con via G.De Nittis , a Sud con via Trento , a est con area scoperta di proprietà [REDACTED] salvo altri . .

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



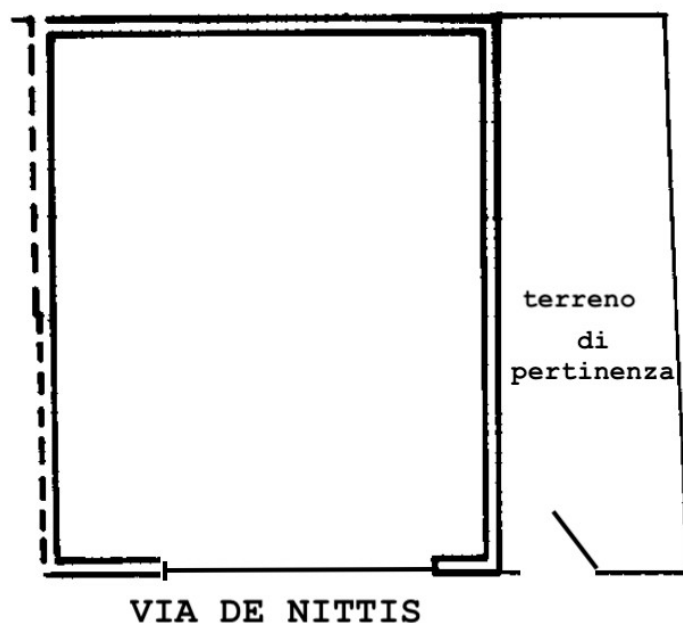


5.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'autorimessa è costituita da due vani ed un cortile di pertinenza a sud .

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	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
Impianto idrico	Collegato alla rete



L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



2. Pianta LOCALE AUTORIMESSA

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: buone alla data del sopralluogo.

5.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - AGIBILITÀ

L'autorimessa è stata edificata con Concessione per la esecuzione di opere n.19/88 - pratica edilizia n.102/87 in variante alla concessione per la esecuzione di opere n.78/85 - pratica edilizia n.35/85 relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione.

(allegati L5.1, L5A1, L5.2)

L'abitabilità è stata rilasciata in data 30 aprile 1990 Prat.edilizia n.35/85 e n.102/87, Concessione n.78/85 - 19/88.*(allegato L5.3)*

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'autorimessa è conforme.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana della autorimessa è conforme allo stato dei luoghi.

(Allegato L5.4.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

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





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
AUTORIMESSA	100	1	100	3,5	T
TOTALE			100		

6. TITOLARITÀ

L'autorimessa è di proprietà del debitore.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'autorimessa è libera.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

1)13/11/1998

Atto di compravendita del notaio Tarsia Vincenzo del 13/11/1998, numero di repertorio 17069, trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria di Bari in data 26/11/1998 ai nn.R.G.37451/R.P.25848(*allegato A. copia nota trascrizione*).

2) 6 giugno 1985

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



Atto di permuta inerente il suolo ove è stato realizzato il fabbricato a favore e contro [REDACTED] anteriore al ventennio (*allegato B. copia nota trascrizione*).

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

NESSUNA

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

Non risultano in atti.

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

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



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 autorimesse/garage riferite dalle fonti ivi citate .

**Tabella 6 - AUTORIMESSE/GARAGE a piano terra
in BITRITTO (BA)**

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 e nella tabella 8 il valore a base d'asta:





Tabella 7 - VALORE STIMATO

Identificazione	mq.	Valore €/mq.	Valore €
AUTORIMESSA in Bitritto alla via G.De Nittis n.12, piano Terra , identificata al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.la 654 sub 9 ,categ. C/6	100	650	65.000,00

Tabella 8 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
AUTORIMESSA in Bitritto alla via G.De Nittis n.12, piano Terra , identificata al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.la 654 sub 9 ,categ. C/6	€65.000,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-9.750,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	55.250,00

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

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





- L5.4 Planimetria catastale unità immobiliare urbana
- A. nota trascrizione atto provenienza
- B. nota trascrizione atto di permuta (anteriore al ventennio)
- 4 fotografie + ubicazione su mappa lotto

