



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.

Creditore Procedente:

Debitore:

LOTTO 6

Piena proprietà del terreno in Bitritto (BA)
al foglio 2 particelle 190 e 205 della superficie totale
di mq.3340



Alla procedura n°193/2025 è stata riunita la procedura n.385/2025 R.G.Es.

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](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

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.	6
5.3	TERRENO E DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	6
6	TITOLARITÀ	pag.	10
7	STATO DI OCCUPAZIONE	pag.	10
8	PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	11
9	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag.	11
9.1	ISCRIZIONI	pag.	11
9.2	TRASCRIZIONI	pag.	11
10	STIMA	pag.	11
10.1	METODOLOGIA DI STIMA	pag.	11

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





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'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

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





dott. agr. Elena Barbone

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 è a favore di

come già identificato - per la quota di proprietà dell'intero dei terreni in Bitritto al fg.2 p.le 190 e 205; 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.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Dati identificativi			Classamento				
Foglio	P. la	-	Reddito Domenicale €	Reddito agrario €	Qualità	Classe	Superficie mq.
2	190	-	7,33	4,31	mandorleto	2	1.670
2	205	-	7,33	4,31	mandorleto	2	1.670
						sommano	3.340

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





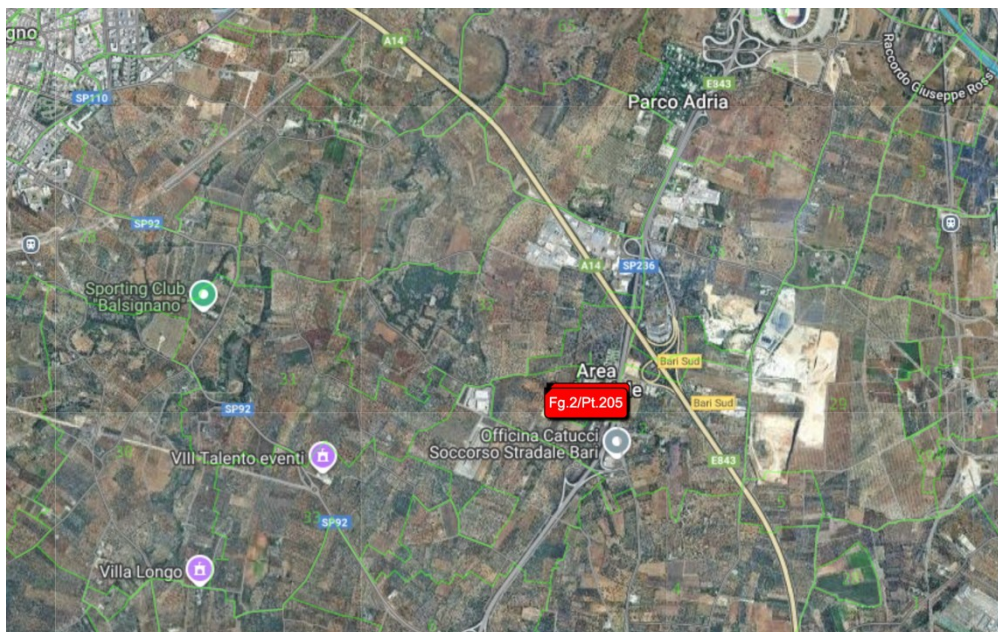
dott. agr. Elena Barbone

Tabella 1.B Intestazione catastale

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

5. DESCRIZIONE

Il terreno costituito da un unico corpo fondario formato da due particelle catastali è ubicato nell'Area industriale di Bitritto.



1.ORTOFOTO da Agenzia delle Entrate con ubicazione suolo

5.1 ACCESSO

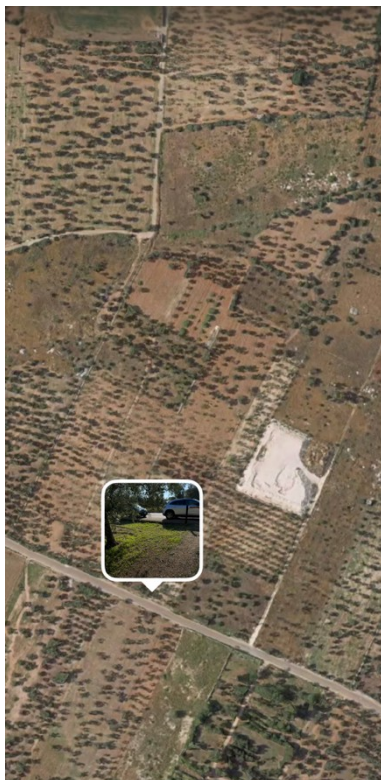
STUDIO DI ESTIMO

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





dott. agr. Elena Barbone



2. ubicazione ingresso da strada pubblica

L'accesso avviene percorrendo la strada contrada Parco Vecchio (*allegate : ortofoto 1, foto, 2, 3*) e quindi da una strada interna su terreni . (*foto 1, 2*).

5.2 CONFINI

Il suolo confina a Nord con p.lla 100 , ad Est con p.la 103, a Sud con p.la 191, ad Ovest con p.le 124 e 2 , tutte del medesimo foglio di mappa 2 del comune di Bitritto.

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





dott. agr. Elena Barbone



**3. in rosso confini terreno pignorato su stralcio
catastale di
mappa Bitritto foglio 2**

5.3 TERRENO E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno le cui **coordinate geografiche** sono le
seguenti :**Latitudine 41°3'51.33"N, Longitudine
16°49'20,51"E**

è coltivato ad uliveto con alberi disetanei in
buono stato fitovegetativo.

I terreni hanno la seguente destinazione
urbanistica, come riportato nel certificato
allegato:

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

Aree assoggettate a pianificazione esecutiva perequativa di comparto edificatorio - art. 6 delle N.T.A. - tipizzate Zona omogenea "D" Zone destinate alle Attività Produttive - Sottozona "D1" - art.33 delle N.T.A.;

Sono fatte salve le possibili modificazioni degli indici e dei parametri edilizi che sono state introdotte nell'articolato delle N.T.A. del vigente P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale, per gli effetti combinati della Deliberazione G.R. n. 554 del 11 aprile 2017 (pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 49 del 26 aprile 2017), della Deliberazione G.R. n. 648 del 04 maggio 2017 (pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 55 del 12 maggio 2017) e della Legge Regionale n° 11 del 18 maggio 2017 e sue successive modificazioni nonché dalla D.C.C. n.1/2024 di adozione del P.U.G. del comune di Bitritto.

Sono fatti salvi altresì gli ulteriori vincoli imposti dai piani di Enti sovracomunali quali il PPTR e il PAI.

L'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di Bitritto disciplina le modalità di attuazione di piani esecutivi di comparto o sub-comparto, permettendo la loro suddivisione in lotti autonomamente realizzabili, a condizione

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

che si rispettino le garanzie per la realizzazione delle opere comuni.

Questo permette una gestione flessibile della costruzione, consentendo di procedere a lotti successivi, ma garantendo il completamento delle infrastrutture condivise.

NTA comune di Bitritto Art. 33 - Sottozona D1

Le aree per attività produttive ricadenti nella sottozona D1 sono destinate, in prevalenza, all'insediamento di attività industriali e artigiane che non abbiano sottoprodotti tossici e/o nocivi o che possono in qualche modo recare danno all'ambiente, di depositi e attrezzature per la movimentazione delle merci, di piattaforme di scambio intermodale tra i sistemi di trasporto delle merci e delle persone, di uffici, di abitazioni di custodia, di attività di ricerca, di assistenza tecnica e di commercializzazione dei prodotti, di servizi strettamente connessi al lavoro e alla produzione quali: mense, attrezzature ricreative e sportive, assistenziali e sanitarie aziendali o interaziendali.

Possono essere insediati anche i centri di raccolta e stoccaggio di veicoli a motore, rimorchi e simili, alla demolizione ed all'eventuale recupero di loro parti, nonché alla loro rottamazione nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti in materia di tutela ambientale.

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

Gli interventi edilizi in queste aree sono subordinati alla approvazione di Piani di Comparto o di Piani di Lottizzazione convenzionati, estesi alla dimensione delle maglie omogenee individuate nei grafici di PRGC, purchè siano conformi alle seguenti prescrizioni:

- *Insedimenti produttivi: nuove costruzioni:*

S_{mi} = superficie minima di intervento: come previsto dal P.R.G.C.; S_f = superficie fondiaria del lotto edilizio: minimo mq 2.000;

<i>Rc</i>	=	<i>rapporto di copertura: max 60%;</i>
<i>H</i>	=	<i>altezza massima: secondo esigenze dell'attività da insediare.;</i>
<i>Vc</i>	=	<i>verde privato: minimo 15% di S_f;</i>
<i>Su_p</i>	=	<i>parcheggi privati: come da prospetto dell'art. 10 delle presenti</i>
		<i>NTA;</i>
<i>Dc</i>	=	<i>distacco dai confini: min m 5,00;</i>
<i>Df</i>	=	<i>distacco dai fabbricati: min m 10,00;</i>
<i>Ds</i>	=	<i>distacco dalle strade: min m 10,00.</i>

- *Insedimenti produttivi: ampliamenti di preesistenze al PRGC:*

L'ampliamento nell'ambito del medesimo lotto è consentito in ragione dell'ammodernamento e delle integrazioni funzionali e produttive per un massimo pari al 20% della superficie utile

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

esistente ed è concedibile per una sola volta nel rispetto dei parametri precedenti.

- Attrezzature collettive

Iff	=	indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,50;
Rc	=	rapporto di copertura: max 60%;
H	=	altezza massima: secondo esigenze dell'attività da insediare;
Vc	=	verde privato: minimo 30% di Sf;
Sup	=	parcheggi privati: come da prospetto dell'art. 10 delle presenti
		NTA;
Dc	=	distacco dai confini: $H/2$, min m 5,00;
Df	=	distacco dai fabbricati: min m 10,00;
Ds	=	distacco dalle strade: min m 10,00.

E' consentito, nell'ambito della superficie utile di ciascun nuovo insediamento, la costruzione e l'uso a fini residenziali di servizio di una unità immobiliare con Su di 90 mq. La costruzione di volumi residenziali é ammessa solo se contemporanea o successiva alla costruzione dei relativi volumi per le attività produttive.

- Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze di servizio (U1c), Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Pubblici esercizi (U16), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Attività industriali (U23a), Attività artigianali produttive (U23b), Impianti di servizio alla produzione (U25), Medie strutture di vendita (U17b). (allegato 1. CDU con estratto catastale di mappa)

6. TITOLARITÀ

Il terreno è di proprietà del debitore.

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

1) 03/05/2004

Atto di compravendita del notaio Brunetti Emanuela con sede in Bitetto(BA) numero di repertorio 4775 a favore del debitore e contro

[REDACTED]

[REDACTED]

2) 30/01/1991 Anteriore al ventennio

Atto del notaio Tarsia Vincenzo del 13/11/1991, numero di repertorio 10659, sede Bari, registrazione n.3752 in data 15/02/1991 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

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](mailto:PEC:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

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			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. STIMA

10.1 METODOLOGIA DI STIMA

Non potendosi applicare quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene descritto la *diretta comparativa* non essendo stati reperiti atti sufficienti di suoli compravenduti con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, trattandosi di suolo con suscettività edificatoria si utilizzerà il procedimento di *stima con il prezzo di trasformazione*.

Si applica quando la situazione attuale dell'immobile può essere vantaggiosamente mutata

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





dott. agr. Elena Barbone

poiché è conveniente trasformare il bene in uno diverso da precedente.

In questo caso area ad oliveto edificabile , trasformata in area edificata .

Esiste un nesso funzionale fra la variabile indipendente (prezzo del costruito) e quella dipendente (valore del suolo) con percentuali variabili in relazione al tipo di costruzione.

C'è da tenere conto inoltre che come già evidenziato "...gli interventi edilizi in queste aree sono subordinati alla approvazione di Piani di Comparto o di Piani di Lottizzazione convenzionati, estesi alla dimensione delle maglie omogenee individuate nei grafici di PRGC..."

Questo determina attese e quindi di fatto tale edificabilità è potenziale ; di conseguenza il valore di detta area non può essere uguale a quella di un'area che potrà essere edificata tra 5 o più verosimilmente 10 anni.

Questa circostanza determina una scarsa appetibilità di un terreno che se acquistato richiede l'immobilizzazione di un capitale, rinunciando alla fruttuosità dello stesso con investimenti alternativi imprenditoriali poiché la redditività della somma investita sarebbe limitata a quella della coltivazione dell'oliveto esistente.

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](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





dott. agr. Elena Barbone

Si procederà pertanto alla stima del valore venale (orientativo di massima) del costruito su un'area per *l'insediamento di attività industriali e artigiane* e si terrà conto della incidenza dell'area sul prodotto edilizio finito e dei tempi necessari per procedere alla edificazione prudenzialmente indicati in anni 10.

10.2 VALORE A BASE D'ASTA IMMOBILE PIGNORATO

L'art.33 delle NTA del comune di Bitritto già riportate prevede un'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,5 mc./mq. ed un'altezza massima secondo le attività da insediare.

Considerando una altezza media del costruito di m.5,00 , i mc. ed i mq. edificabili sono pari a:

$$\text{mq.} 3.340 \times 2,5 \text{ mc./mq.} = \text{mc.} 8.350,00$$

$$\text{mc.} 8350 / \text{m.} 5 = \text{mq.} 1670$$

Considerando un valore medio dell'edificato pari a €800,00/mq.:

$$\text{mq.} 1670,00 \times €800,00/\text{mq.} = €1.336.000,00$$

L'incidenza dell'area sul prodotto edilizio finito per il prezzo di €800,00/mq si stima pari al 20%:

$$€1.336.000,00 \times 20\% = €267.200,00.$$

Supponendo che si debba aspettare prudenzialmente 10 anni per procedere all'edificazione, si deve anticipare la somma indicata per tale periodo al saggio del 3% per tenere conto dei rischi di

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





dott. agr. Elena Barbone

mercato e di eventuali mutamenti di indirizzo urbanistico.

€267.200,00 x 1,03⁻¹⁰= €267.200,00 *0,744093=
€198.822,00

Tabella 6 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
Suolo edificatorio in Bitritto in zona destinata alle attività produttive sottozona D1 , fg.2 p.lle 190 e 205 della superficie complessiva di mq.3340	198.822,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-29.823,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	168.999,00

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:

- ✓ L6.1 Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ 4 fotografie + ubicazione lotto su ortofoto

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

