



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:

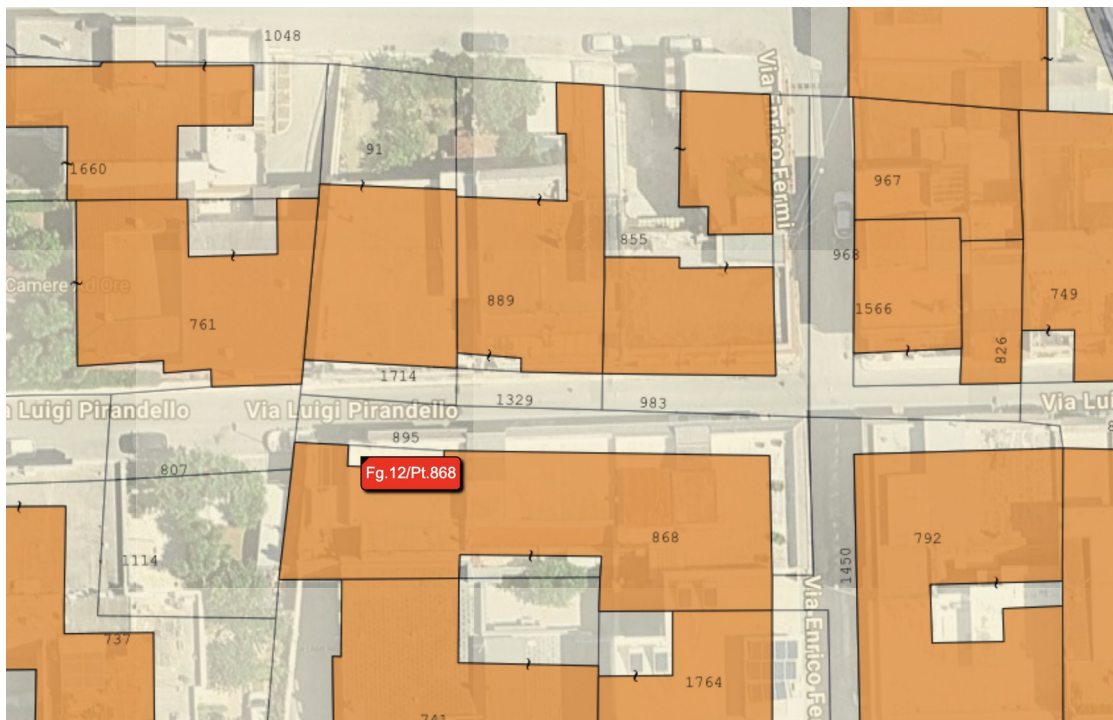
[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

LOTTO 1

Piena proprietà dell'abitazione civile in
Bitritto (BA) al foglio 12 p.la 868 sub 6
via Luigi Pirandello n.18 p.1^



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





Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5.DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	6
5.2 CONFINI.....	6
5.3 CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE.....	6
5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - ABITABILITÀ	8
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	9
5.6 CONFORMITÀ CATASTALE.....	9
5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE	10
5.8 CONSISTENZA IMMOBILI.....	11
6. TITOLARITÀ.....	12
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	17
9.1 ISCRIZIONI.....	17
9.2 TRASCRIZIONI.....	17
10. ALTRI VINCOLI.....	17
11. STIMA.....	18
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	18
11.2 VALORE A BASE D'ASTA.....	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 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

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





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 dell' abitazione di tipo civile A2 in Bitritto (BA) identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 868 subalterno 6 alla via Pirandello civico 18 piano 1(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	Superficie totale mq.	Sup. totale mq. escluse aree scoperte
12	868	6	826,33	A2	3	182	168
Indirizzo	via Luigi Pirandello n.18 Piano 1						

Tabella 1.B Intestazione catastale

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

5. DESCRIZIONE

La casa di abitazione , è ubicata a sud del centro di

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



BITRITTO (BA).

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

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





5.1 ACCESSO

L'abitazione fa parte di un fabbricato costituito da:

- piano terra;
- piano interrato;
- piano primo;
- lastrico solare al piano secondo.

L'accesso all'abitazione è da un portone al civico 18 di via Pirandello e quindi dalla porta a destra salendo le scale; non c'è ascensore (*foto 1,2,3,4*).

5.2 CONFINI

L'abitazione confina a Nord con via Luigi Pirandello , a Sud con eredi [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED], salvo altri .

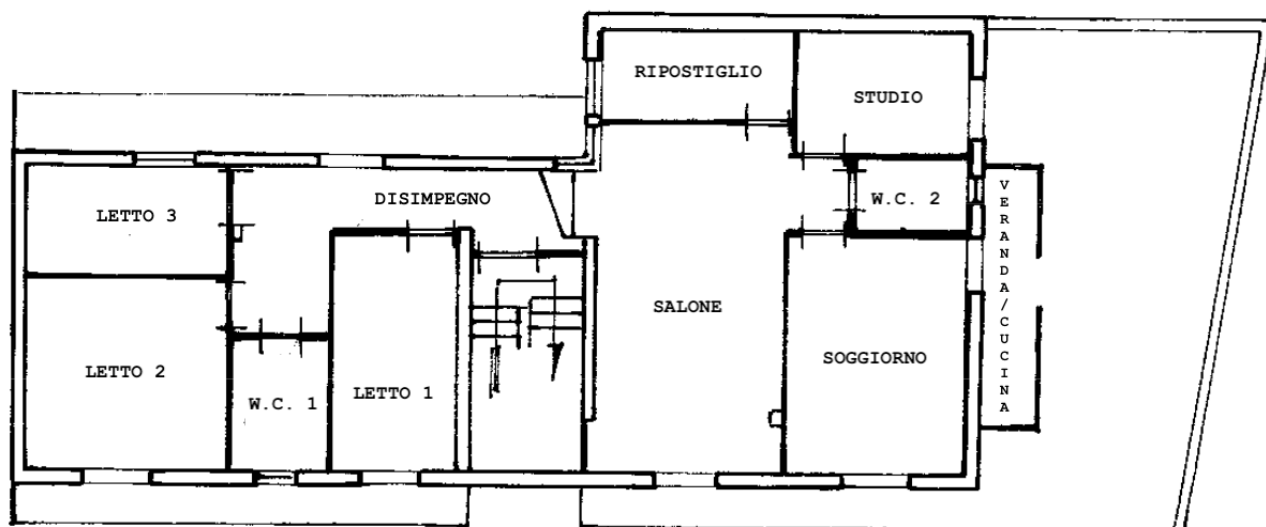
5.3 CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE

L'abitazione di 8 vani catastali è costituita da :

- zona notte a sinistra dell'ingresso/disimpegno (*foto 5*) con tre vani letto (*foto 6,7,8,9,10,11*) ed un bagno (*foto 12,13*);
- zona giorno a destra dell'ingresso/disimpegno con salone, soggiorno, veranda/cucina , ripostiglio, studio(*foto 16,17,18,19,20*) , secondo bagno (*foto 22,23*);
- tre balconi (*foto 24,25,26*) con un forno ed un lavandino(*foto 27,28*).

Al piano secondo, sovrastante all'abitazione , è ubicato il lastrico solare di proprietà esclusiva con accesso dal vano scala e da due porte in ferro con due accessi e due zone distinte, ad est (*foto 32,33,34*) e ad ovest(*foto 35,36*).





2. Pianta Abitazione

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 ed esterna	Piastrelle in ceramica e marmo
Pareti esterne ed interne	intonaco civile ed idropittura; pareti cucina rivestite con piastrelle in ceramica; bagni con piastrelle in ceramica (bagno 1) ed in marmo (bagno 2)
Soffitti	Intonaco civile ed idropittura
Infissi interni	porte con vetro
Infissi esterni	Alluminio anodizzato laccato bianco con vetro camera, zanzariere , scuri marrone e cancellate in ferro anti

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



	intrusione
Impianto termico	Termosifoni in alluminio con caldaia per riscaldamento autonomo a parete ubicata sul balcone (foto 29,30); camino prefabbricato con alimentazione a legna nel soggiorno (foto 18)
Impianto elettrico	Collegato alla rete (da collaudare)
Impianto idrico	Collegato alla rete (da collaudare) ; autoclave e serbatoio idrico sul lastrico solare

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: buone alla data del sopralluogo.

5.4 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - ABITABILITÀ

L'abitazione è stata edificata successivamente alla costruzione sottostante realizzata sul suolo edificatorio della superficie di are 1.44 ; progetto approvato in data data 27 novembre 1979 protoc. numero 71/79.

In data 11 luglio 1984 è stata presentata domanda protocollata al numero 107/84 per il rilascio della concessione edilizia per sopraelevare e realizzare una abitazione al piano 1^a , che è stata rilasciata nella seduta del 4 ottobre 1984 (*allegati L1.1e L.1.1A*)

Con istanza di permesso di costruire in sanatoria , rilasciato in data 26 maggio 2009 pratica n.01/09, protocollo n.220/09 è stata aumentata la superficie coperta dell'abitazione.(*allegati L1.2, L1.3.L1.4-L1.5,L1.6*))

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





Le abitabilità reperite sono precedenti alla istanza di sanatoria con ampliamento della superficie abitativa e pertanto relativamente alla situazione in essere non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità.

5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'abitazione è conforme al Permesso di costruire in sanatoria n.162/2009 tranne che per la veranda annessa alla cucina indicata nella tavola grafica allegata al Pdc in sanatoria " da demolire" che dovrà essere demolita a cura e spese dell'acquirente.

È stato realizzato un camino nel soggiorno , spostata la porta interna che conduce alla veranda , aggiunta una porta dal disimpegno alla zona notte e spostata la porta del vano letto 1.

Per tali modifiche non sono necessarie sanatorie.

5.6 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale della casa di abitazione è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della veranda riportata. Non è stato accatastato il lastrico solare.

Il lastrico è considerato compreso nel pignoramento dell'appartamento di cui costituisce copertura (come in questo caso) o pertinenza.

Si precisa tuttavia che l'accatastamento di un lastrico solare è facoltativo perché rientra nella categoria catastale F/5 (esente da rendita e classe); non produce reddito autonomo e quindi non è obbligatorio.

È consigliato per finalità di trasferimento di proprietà o per altri adempimenti; tuttavia l'abitazione - trattandosi di un procedimento di Esecuzione Immobiliare





- può essere venduta nello stato di fatto in cui si trova e l'accatastamento - con procedura DOCFA a firma di un tecnico abilitato - potrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario purchè la situazione sia nota.

La spesa per DOCFA : onorario professionista abilitato e spese amministrative, si valuta pari ad €1.000,00.

Tuttavia qualora il G.E. lo ritenga opportuno l'Esperta stimatrice provvederà a tale adempimento.

(Allegato L1.Pl. Planimetria catastale unità immobiliare urbana)

5.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

L'art. 6 comma 5 del D.L. 192/2005 afferma: "L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4,

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica".

È presente il libretto della caldaia; il controllo quadriennale è stato fatto in data 11 novembre 2025 .

Si ritiene che sia opportuno che la redazione dell'APE sia effettuata nell'immediatezza del decreto di trasferimento, .

5.8 CONSISTENZA IMMOBILI

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 e 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
Abitazione	166 -	1 -	166	3	1 [^]
Balconi	25+78*	0,25/0,10	6,25+7,8= 14	-	1 [^]
Lastrico solare	Somma		180	-	
	240	0,10	24		2 [^]
	TOTALE		204		





**K balconi=25% fino a mq.25 poi 10%*

6. TITOLARITÀ

L'abitazione è di proprietà del debitore .

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione pignorata è abitata dal debitore con la sua famiglia.

Si considera libera per l'acquirente dopo l'emissione del decreto di trasferimento e la successiva liberazione dell'immobile , che dovrà avvenire per legge entro un termine che va dai 60 ai 120 giorni dall'emissione del decreto.

8. PROVENIENZE VENTENNALI

1)La quota di $\frac{1}{2}$ dell'abitazione in parola è stata attribuita al [REDACTED] in regime di separazione dei beni per il diritto di proprietà 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 5 , immobile n.1) ,contro:

□ 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;

□ n.6 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 4/270 di diritto di proprietà;

□ n.7 [REDACTED]
[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.

2) La restante quota di $\frac{1}{2}$ è stata donata al debitore [REDACTED] in regime di separazione dei beni per il diritto di 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 1 , immobile n.1) , contro:**





□ n.1 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in separazione dei beni.

**3) Con 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 (unità negoziale n.1 , immobile n.2) oggetto della presente relazione (insieme ad altri) , per la quota di 4/10 è stata devoluta a:**

□ n.1 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/30 di diritto di proprietà;

□ n.2 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/30 di diritto di proprietà;

□ n.3 [REDACTED] in regime di separazione dei beni per la quota di 2/30 di diritto di proprietà quale bene personale;

□ n.4 [REDACTED]
[REDACTED] ,per il diritto di proprietà per la quota di 2/30;

□ n.5 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/30 di diritto di proprietà;





□ n.6 [redacted]
[redacted] per la quota di 2/30
di diritto di proprietà .

4) 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 figli [redacted]-
[redacted] .

5) Con **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
l'immobile pignorato (unità negoziale n.4 , immobile
n.1) oggetto della presente relazione (insieme ad
altri) , per la **quota di 12/868** è stata devoluta a:

□ n.1 [redacted]
[redacted] per la quota di 12/2604
di diritto di proprietà;

□ n.2 [redacted]
[redacted] per la quota di 24/7812 di diritto
di proprietà ;

□ n.3 [redacted]
[redacted] per la quota di 24/7812 di diritto
di proprietà;

□ n.4 [redacted]
[redacted] per la quota di 24/7812 di diritto
di proprietà.

6) **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.8) ,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.

Il suolo ove è stata edificata l'abitazione in parola è pervenuto ai [REDACTED]
[REDACTED] con titoli anteriori al ventennio.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

Tabella 4. ISCRIZIONI contro il debitore

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



n. ord.	a favore di	Data presentazione	Registro Generale n°	Registro Particolare n°
1		10/12/2018	54517	8368

Ipoteca volontaria - atto notarile pubblico del notaio Fornaro Luca del 6/12/2018 concessa a garanzia di mutuo fondiario

Capitale €50.000,00 tasso di interesse annuo 1,64%
totale €75.000,00 durata 10 anni

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 VINCOLO A PARCHEGGIO
R.G.n.6033/R.P.n.5422 del 19/02/1980;

2) A favore del comune di Bitritto e contro 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 valore di mercato del bene descritto è stata utilizzato

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone



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 Entrate - Valori Immobiliari dichiarati;
- 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

Nella Tabella 6 sono riportate le quotazioni medie delle abitazioni civili riferite dalle fonti ivi citate .

Tabella 6 - Abitazioni civili in BITRITTO (BA)

Fonte	Quotazione medie €
Agenti immobiliari	1.150,00
Agenzia Entrate	1.000,00
Notai	1.100,00



VALORE MEDIO	1.083,33
---------------------	-----------------

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 €
ABITAZIONE CIVILE in Bitritto alla via Luigi Pirandello n°18, piano 1 ^a , identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 868 sub 6, categ. A/2, consistenza 8 vani	204	1.083,33	221.000,00
Demolizione veranda			-2.000,00
A detrarre spese accatastamento lastrico solare con procedura DOCFA	=	=	- 1.000,00
VALORE			218.000,00

Tabella 8 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore €
ABITAZIONE CIVILE in Bitritto alla via Luigi Pirandello n°18, piano 1 ^a , identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 868 sub 6, categ. A/2, consistenza	

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone





8 vani	218.000,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>- 32.700,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	185.300,00

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 2025

L'Esperta Stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- Titoli edilizi:L1.1,L1.1°, L1.2,L1.3,L1.4,L1.5,L1.6;
- Planimetria catastale u. i.u:L1.Pl;
- 35 foto + ubicazione su mappa

L'Esperta stimatrice
dott. agr. Elena Barbone

