



**TRIBUNALE di TRANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura n. 91/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa VALERIANI MARGHERITA

**PERIZIA DI STIMA**

del 23/03/2026

ESPERTO STIMATORE:

**ARCH. GIOVANNI FORLANO**

CF: FRL GNN 64C02 A285Y  
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1  
telefono: 0883/594737 – 368/649243  
e-mail: g.forlano@archiworld.it  
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it

## INDICE

INDICE .....	2
DATI GENERALI .....	4
PREMESSA .....	4
LOTTO 1 .....	5
Identificazione del bene .....	5
Formazione di lotti. ....	5
Sommaria descrizione del bene. ....	6
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967. ....	6
Regolarità edilizia. ....	6
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	6
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	7
Titolarità.....	8
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	8
Stato di possesso del bene.....	10
Formalità, vincoli o oneri.....	10
Spese condominiali. ....	10
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	11
Descrizione sintetica del lotto. ....	13
Documentazione fotografica.....	13
Perizia versione privacy.....	13
LOTTO 2 .....	14
Identificazione del bene .....	14
Formazione di lotti. ....	14
Sommaria descrizione del bene. ....	15
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967. ....	15
Regolarità edilizia. ....	15
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	15
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	16
Titolarità.....	17

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	17
Stato di possesso del bene.....	19
Formalità, vincoli o oneri.....	19
Spese condominiali.....	19
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	19
Descrizione sintetica del lotto.....	20
Documentazione fotografica.....	20
Perizia versione privacy.....	20
LOTTO 3.....	21
Identificazione del bene.....	21
Formazione di lotti.....	23
Sommaria descrizione del bene.....	24
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	25
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	25
Titolarità.....	26
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	26
Stato di possesso del bene.....	29
Formalità, vincoli o oneri.....	29
Spese condominiali.....	29
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	29
Descrizione sintetica del lotto.....	31
Documentazione fotografica.....	31
Perizia versione privacy.....	31
ALLEGATI.....	32

## DATI GENERALI

### Procedura n. 91-2025

Giudice dell'Esecuzione .....Dott.ssa Margherita VALERIANI

### Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: .....via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)

Indirizzo E-mail: .....g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC: .....giovanni.forlano@archiworldpec.it

Recapito telefonico: .....0883/594737 – 368/649243

### Date significative

Notifica precetto ..... 11.02.2025

Notifica pignoramento .....06.05.2025

Nomina dell'esperto stimatore.....24.10.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore .....24.10.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore .....25.10.2025

Primo accesso ai luoghi di causa ..... 13.11.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....07.05.2026

## PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Minervino Murge (BT)

- 1) Area fabbricabile in viale Stazione, Ente Urbano, sup. catastale 922 mq, in catasto terreni di detto comune al Fg. 89 p.Ila 3521.
- 2) Area fabbricabile in viale Stazione, Ente Urbano, sup. catastale 200 mq, in catasto terreni di detto comune al Fg. 89 p.Ila 3517.
- 3) Fabbricato in corso di costruzione composto da piano interrato-terra-primo-secondo-terzo sottotetto, Cat. F/3, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 38 p.Ila 3548 sub 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 e sub 1-2-3-4 quali beni comuni non censibili, viale Stazione n. SC.

I beni pignorati oggetto della presente procedura costituiranno tre lotti distinti e separati in quanto beni autonomi e indipendenti.

## **LOTTO 1**

### **Identificazione del bene.**

#### **BENE 1 (area fabbricabile)**

##### **Confini.**

Il bene 1 (area fabbricabile) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con particella 3522;
- a sud con particella 3548;
- a est con viale Stazione;
- a ovest con tracciato ferroviario.

##### **Dati catastali.**

Il bene 1 (area fabbricabile) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **89**
- Particella **3521**
- Qualità **Ente Urbano**
- Superficie catastale **922 mq**

##### **Corrispondenza catastale.**

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente in atti.

### **Formazione di lotti.**

Come riportato in premessa, i tre beni oggetto di procedura sono autonomi e indipendenti, la vendita riguarderà due soli beni (1 - 3) corrispondenti al Lotto 1 e Lotto 3. Il bene 2 non potrà essere oggetto di vendita.

## **Sommatoria descrizione del bene.**

### **BENE 1 (area fabbricabile)**

#### **Descrizione.**

L'area fabbricabile oggetto di stima è collocata sul viale della Stazione, area periferica posta tra l'espansione moderna a valle della città e l'area industriale posta oltre il tracciato ferroviario.

La particella 3521 è scaturita dal frazionamento della originaria particella 2483 a formare 6 lotti (p.lle 3518-3519-3520-3521-3522-3523) facenti parte di unico programma edilizio.

L'area, di forma rettangolare, costituisce uno dei sei lotti del programma edilizio posto in essere dalla proprietaria dell'intera area, su cui insisteva il vecchio manufatto dell'xxxxxxxxxxxxxx, rilevato dalla società xxxxxxxxxxxxx

L'area è totalmente libera, una parte residuale (circa 150 mq) è occupata da porzione del vecchio immobile diruto.

L'area ha una superficie complessiva di 922,00 mq.

L'immobile si trova in una zona dell'abitato di Minervino Murge che rileva la presenza, in prossimità, del Liceo Comunale e della stazione ferroviaria.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo dell'area è incolto; come sopra riportato sulla stessa insiste parte del preesistente edificio da demolire.

### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

Il bene oggetto di stima è un'area fabbricabile.

### **Regolarità edilizia.**

L'accesso agli atti effettuato presso il SUE del comune di Minervino Murge ha rilevato che la particella è parte di un unico programma edilizio consistente in: demolizione di vecchi magazzini, recupero ed ampliamento di palazzina esistente e costruzione di cinque fabbricati per civile abitazione al viale stazione in zona C1a di P.d.F. (zona di espansione residenziale) su terreno censito in catasto al foglio 89 ex particella 2483.

La particella 3521, oggetto di stima, è stata oggetto di stipula di convenzione per la esecuzione di insediamento residenziale destinato a residenza privata; convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazioni primaria, a scomputo, come da atto rep. 283, racc. 222, del 05/07/2012 a firma del dott. Alessandro Zampaglione, notaio in Minervino Murge.

### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Minervino Murge certifica:

### Foglio di mappa n. 89, particella 3521

Zona C1a (zona di espansione residenziale) tipologia edilizia ammessa: case in linea, case a schiera ed in genere tutte le tipologie compatibili con le norme di zona. Di tutte le licenze di costruzione rilasciate in questa zona deve essere data comunicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, alla competente Soprintendenza alle Antichità. L'attività edilizia è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni urbanistiche riportate nella Tabella dei tipi edilizi allegata al Regolamento Edilizio Comunale:

Ift = indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 1,40
Area a strade	22%
Area per istruzione	8,90%
Area di pubblico interesse	4,00%
Area per spazi pubblici attrezzati	14,00%
Area per parcheggi	4,40%
Iff = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 3 00
Superficie minima del lotto	mq 1.000
Qc = rapporto di copertura	mq/mq 40%
Altezza massima	ml 12 00
Numero dei Piani	n.ro 3
Distacco minimo tra edifici in rapporto all'altezza	ml/ml 3:2
Distacco minimo assoluto tra edifici	ml 12 00
Distacco minimo dai confini non stradali in rapporto all'altezza	ml/ml 3:4
Distacco minimo assoluto dai confini	ml 6 00
Accessori	mc/mc 1:10
Massima lunghezza dei prospetti	ml 75
Spazi interni ammessi	chiostrine

### Prescrizioni particolari:

Si fa presente altresì che è stato approvato in via definitiva con DGR n° 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul BURP n° 40 del 23.03.2015 il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale).

Le particelle 3517 - 3521 del Foglio 89 ricadono in area gravata da uso civico come dallo "stato degli occupatori" del demanio di uso civico del Comune di Minervino Murge redatto in data 9 - 1 O aprile 1951 dall'istruttore-perito demaniale Ing. Federico MONTEDORO e rettifica del 25.05.1958;

Il presente certificato non esaurisce tutta la vincolistica ricadente sulle particelle indicate salvo che l'interessato non ne abbia fatto espressa richiesta.

Per le zone soggette ad eventuali vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, prima della edificazione va acquisito il nulla osta dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

## Titolarità.

Il bene oggetto di pignoramento appartiene al seguente esecutato:

xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)  
codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx  
indirizzo: Vico xxxxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxx (BT)  
nato a xxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà per 1/1)

1) xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 28/02/2013, repertorio 679, raccolta 531, trascritto a Trani il 20/03/2013 ai nn. 5173/3951.

2) La società xxxxxxxxxxxxxxxx. ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla società xxxxxxxxx, con atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 08/03/2012, repertorio 76, raccolta 65, trascritto a Trani il 04/04/2012 ai nn. 6111/4801.

3) La società xxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla xxxxxxxxxxxxx società attrezzature immobiliari agricole, con atto di compravendita rogato dal Dott. Gennaro Mariconda, Notaio in Roma, in data 28/11/1996, repertorio 33547, raccolta 8487, trascritto a Trani il 23/12/1996 ai nn. 2090/16705.

## Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

### Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 27/05/2025

Reg. gen. 12155 - Reg. part. 9675

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a Canosa di Puglia (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 25/08/2016

Reg. gen. 18066 - Reg. part. 13736

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 23/03/2015

Reg. gen. 5903 - Reg. part. 4724

A favore di

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. NGRMHL83T07L328K

xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (BT) il 01/04/1977 C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Risoluzione di contratto**

Trascritto a Trani il 20/03/2015

Reg. gen. 5795 - Reg. part. 4638

A favore di

xxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx con sede a Minervino Murge (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Risoluzione di contratto**

Trascritto a Trani il 20/03/2015

Reg. gen. 5793 - Reg. part. 4636

A favore di

xxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxx

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 01/12/2014

Reg. gen. 20046 - Reg. part. 15854

A favore di

xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Trani il 01/08/2012

Reg. gen. 13486 - Reg. part. 10566

A favore di

COMUNE DI MINERVINO MURGE C.F. 81002110724

Contro

xxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Formalità su Foglio 89 p.la 3520-3521-3517 impegno ad eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri di urbanizzazione, quali strade, spazi di sosta e parcheggio come da tavole grafiche allegate.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Trani il 26/05/2008

Reg. gen. 10438 - Reg. part. 7327

A favore di

RETE FERROVIARIA ITALIANA s.p.a. con sede a Roma C.F. 01585570581

Contro

xxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Formalità per la servitù di immissione di suoni o di rumori, esalazioni, vibrazioni derivanti dalla vicinanza della sede ferroviaria.

### **Stato di possesso del bene.**

L'immobile pignorato risulta libero.

### **Formalità, vincoli o oneri.**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

### **Spese condominiali.**

Non si tratta di edificio.

## Determinazione del valore degli immobili pignorati.

### Criteria di calcolo

Per la stima si utilizza in primo luogo il metodo sintetico-comparativo, quindi il metodo analitico in quanto trattasi di area edificabile soggetta a trasformazione.

Il primo metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione. Le informazioni assunte non hanno reperito beni consimili nell'area oggetto di stima. Le fonti di informazione consultate sono state ufficio tecnico di Minervino Murge e agenzie immobiliari.

Quindi si considera il secondo procedimento di stima, attraverso il criterio della "permuta", avendo dati certi dall'atto sottoscritto.

Considerando il contratto di permuta tra la xxxxxxxxxxxxxx e la società xxxxxxxxxxxxxx che stabiliva, a fronte della cessione dei due lotti contigui, p.la 3520-3521, su cui si andavano a realizzare due edifici, la restituzione di tre appartamenti di mq 100,00, due aree a piano interrato per complessivi mq 88,00 e di un intero sottotetto di mq 270,00, la stima del lotto avverrà calcolando il valore dei beni realizzati e suddividendo l'importo per due.

In ordine al prezzo medio degli appartamenti a realizzarsi, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/VIA CAPRERA-VIA ANDRIA-STAZIONE-VIA S. D'ACQUISTO-VIA VERDI-VIA DELLA REPUBBLICA (anno 2025, Il semestre) in cui ricade l'area oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "abitazioni civili" un valore di mercato tra 660,00 e 900,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.

Ritenendo congruo applicare il valore massimo, considerando gli appartamenti a nuovo, il valore unitario è pari a 900,00 euro/mq.

Quindi si ha:

- appartamenti	n. 3 x mq 100,00 x € 900,00 =	€ 270.000,00
- interrato	mq 88,00 x 0,50 x € 900,00 =	€ 39.600,00
- sottotetto	mq 270,00 x 0,20 x € 900,00 =	€ 48.600,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 358.200,00</b>

Tale valore si riferisce al valore della permuta di due lotti, particella 3520-3521

€ 358.200,00/2 = € 179.100,00

€ 179.100,00 : mq 922,00 = €/mq 194,25

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 179.100,00

## Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13/11/2025 e seguenti, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

### Consistenza del bene 1 (area fabbricabile)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	922,00 mq		1	922,00 mq		
Totale superficie convenzionale				922,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				922,00 mq		

## Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 (area fabbricabile)	922,00 mq	194,25 €/mq	179.100,00 €	100,00%	179.100,00 €
Valore di stima:					<b>179.100,00 €</b>

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 179.100,00 x 15%	€ 26.865,00
Oneri e spese tecniche per rappresentazione pratica edilizia	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Spese di demolizione immobile diruto	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Arrotondamento	€ 35,00	€ 35,00
<b>TOTALE</b>		<b>€61.900,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

### **Valore di stima finale**

**Il valore di stima finale è di: €179.100,00 - €61.900,00 = €117.200,00**

### **Descrizione sintetica del lotto.**

Si consulti l'allegato A29

### **Documentazione fotografica.**

Si consultino gli allegati A1

### **Perizia versione privacy.**

Si consulti l'allegato A30

## **LOTTO 2**

### **Identificazione del bene.**

#### **BENE 2 (area fabbricabile da cedere al comune per ampliamento piazzale)**

##### **Confini.**

Il bene 2 (area fabbricabile da cedere al comune per ampliamento piazzale) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con particella 3518;
- a sud con piazzale Stazione;
- a est con viale Stazione;
- a ovest con piazzale Stazione.

##### **Dati catastali.**

Il bene 2 (area fabbricabile da cedere al comune per ampliamento piazzale) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **89**
- Particella **3517**
- Qualità **Ente Urbano**
- Superficie catastale **200 mq**

##### **Corrispondenza catastale.**

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente in atti.

### **Formazione di lotti.**

Come riportato in premessa, i tre beni oggetto di procedura sono autonomi e indipendenti, la vendita riguarderà due soli beni (1 e 3) corrispondenti al Lotto 1 e Lotto 3. Il bene 2 non potrà essere oggetto di vendita.

## **Sommatoria descrizione del bene.**

### **BENE 2 (area fabbricabile da cedere al comune per ampliamento piazzale)**

#### **Descrizione.**

L'area oggetto di stima è collocata in adiacenza al piazzale della stazione e al fabbricato insistente sulla particella 3518. La particella 3517 è scaturita dal frazionamento della originaria particella 2483 a formare la stessa e 6 lotti (p.lle 3518-3519-3520-3521-3522-3523) facenti parte di unico programma edilizio.

L'area, di forma triangolare, costituisce di fatto l'ampliamento del piazzale della stazione a area di accesso all'immobile che insiste sulla particella 3518.

L'area è totalmente libera.

L'area ha una superficie complessiva di 200,00 mq.

#### **Stato conservativo.**

L'area è pavimentata con cemento del tipo "industriale".

### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

Il bene oggetto di stima è un'area fabbricabile.

### **Regolarità edilizia.**

L'accesso agli atti effettuato presso il SUE del comune di Minervino Murge ha rilevato che la particella è parte di un unico programma edilizio consistente in: demolizione di vecchi magazzini, recupero ed ampliamento di palazzina esistente e costruzione di cinque fabbricati per civile abitazione al viale stazione in zona C1a di P.d.F. (zona di espansione residenziale) su terreno censito in catasto al foglio 89 ex particella 2483.

La particella 3517 oggetto di stima, come riportato nel progetto di trasformazione dell'intero compendio, è da cedere al comune per ampliamento del piazzale stazione.

### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Il bene oggetto di stima sarà oggetto di cessione al Comune di Minervino Murge.

## Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Minervino Murge certifica:

### Foglio di mappa n. 89, particella 3517

Zona C1a (zona di espansione residenziale) tipologia edilizia ammessa: case in linea, case a schiera ed in genere tutte le tipologie compatibili con le norme di zona. Di tutte le licenze di costruzione rilasciate in questa zona deve essere data comunicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, alla competente Soprintendenza alle Antichità. L'attività edilizia è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni urbanistiche riportate nella Tabella dei tipi edilizi allegata al Regolamento Edilizio Comunale:

lft = indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 1,40
Area a strade	22%
Area per istruzione	8,90%
Area di pubblico interesse	4,00%
Area per spazi pubblici attrezzati	14,00%
Area per parcheggi	4,40%
lff = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 3 00
Superficie minima del lotto	mq 1.000
Qc = rapporto di copertura	mq/mq 40%
Altezza massima	ml 12 00
Numero dei Piani	n.ro 3
Distacco minimo tra edifici in rapporto all'altezza	ml/ml 3:2
Distacco minimo assoluto tra edifici	ml 12 00
Distacco minimo dai confini non stradali in rapporto all'altezza	ml/ml 3:4
Distacco minimo assoluto dai confini	ml 6 00
Accessori	mc/mc 1:10
Massima lunghezza dei prospetti	ml 75
Spazi interni ammessi	chiostrine

### Prescrizioni particolari:

Si fa presente altresì che è stato approvato in via definitiva con DGR n° 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul BURP n° 40 del 23.03.2015 il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale).

Le particelle 3517 - 3521 del Foglio 89 ricadono in area gravata da uso civico come dallo "stato degli occupatori" del demanio di uso civico del Comune di Minervino Murge redatto in data 9 - 1 O aprile 1951 dall'istruttore-perito demaniale Ing. Federico MONTEDORO e rettifica del 25.05.1958;

Il presente certificato non esaurisce tutta la vincolistica ricadente sulle particelle indicate salvo che l'interessato non ne abbia fatto espressa richiesta.

Per le zone soggette ad eventuali vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, prima della edificazione va acquisito il nulla osta dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

## Titolarità.

Il bene oggetto di pignoramento appartiene al seguente esecutato:

xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)  
codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx  
indirizzo: Vico xxxxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxx (BT)  
nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà per 1/1)

1) xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 28/02/2013, repertorio 679, raccolta 531, trascritto a Trani il 20/03/2013 ai nn. 5173/3951.

2) La società xxxxxxxxxxxxxxxx. ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla società xxxxxxxxx, con atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 08/03/2012, repertorio 76, raccolta 65, trascritto a Trani il 04/04/2012 ai nn. 6111/4801.

3) La società xxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla xxxxxxxxxxxxx società attrezzature immobiliari agricole, con atto di compravendita rogato dal Dott. Gennaro Mariconda, Notaio in Roma, in data 28/11/1996, repertorio 33547, raccolta 8487, trascritto a Trani il 23/12/1996 ai nn. 2090/16705.

## Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

### Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 27/05/2025

Reg. gen. 12155 - Reg. part. 9675

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Canosa di Puglia (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 25/08/2016

Reg. gen. 18066 - Reg. part. 13736

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Risoluzione di contratto**

Trascritto a Trani il 20/03/2015

Reg. gen. 5795 - Reg. part. 4638

A favore di

xxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

- **Risoluzione di contratto**

Trascritto a Trani il 20/03/2015

Reg. gen. 5793 - Reg. part. 4636

A favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Trani il 01/08/2012

Reg. gen. 13486 - Reg. part. 10566

A favore di

COMUNE DI MINERVINO MURGE C.F. 81002110724

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Formalità su Foglio 89 p.la 3520-3521-3517 impegno ad eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri di urbanizzazione, quali strade, spazi di sosta e parcheggio come da tavole grafiche allegate.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Trani il 26/05/2008

Reg. gen. 10438 - Reg. part. 7327

A favore di

RETE FERROVIARIA ITALIANA s.p.a. con sede a Roma C.F. 01585570581

Contro

Xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Formalità per la servitù di immissione di suoni o di rumori, esalazioni, vibrazioni derivanti dalla vicinanza della sede ferroviaria.

### Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato risulta libero.

### Formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

### Spese condominiali.

Non si tratta di edificio.

### Determinazione del valore degli immobili pignorati.

#### Criteri di calcolo

Per la stima, come prima riportato, trattasi di area da cedere a titolo gratuito al Comune di Minervino Murge a fronte dell'intero programma edilizio da realizzarsi.

#### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13/11/2025 e seguenti, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

##### Consistenza del bene 1 (area fabbricabile)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	200,00 mq			200,00 mq		
Totale superficie convenzionale				200,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				200,00 mq		

#### Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2 (area fabbricabile)	200,00 mq	0,00 €/mq	0,00 €	100,00%	0,00 €
Valore di stima:					<b>0,00 €</b>

### **Valore di stima finale**

**Il valore di stima finale è di €0,00**

### **Descrizione sintetica del lotto.**

Si consulti l'allegato A29

### **Documentazione fotografica.**

Si consultino gli allegati A2

### **Perizia versione privacy.**

Si consulti l'allegato A30

## **LOTTO 3**

### **Identificazione del bene.**

#### **BENE 3 (Fabbricato in corso di costruzione)**

##### **Confini.**

Il bene 3 (fabbricato in corso di costruzione) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con particella 3521;
- a sud con particella 3519;
- a est con viale Stazione;
- a ovest con tracciato ferroviario.

##### **Dati catastali.**

Il bene 3 (fabbricato in corso di costruzione) catastalmente è identificato nel seguente modo:

##### **Dati catastali.**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **5**
- Categoria **F/3**
- Piano **S1**
  
- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **6**
- Categoria **F/3**
- Piano **S1**
  
- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **7**
- Categoria **F/3**
- Piano **T**
  
- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **8**
- Categoria **F/3**
- Piano **T**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **9**
- Categoria **F/3**
- Piano **T**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **10**
- Categoria **F/3**
- Piano **1**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **11**
- Categoria **F/3**
- Piano **1**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **12**
- Categoria **F/3**
- Piano **1**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **13**
- Categoria **F/3**
- Piano **2**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **14**
- Categoria **F/3**
- Piano **2**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **15**
- Categoria **F/3**
- Piano **2**

- Foglio **89**
- Particella **3548**
- Sub **16**
- Categoria **F/3**
- Piano **3**

#### **Corrispondenza catastale.**

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente in atti. L'elaborato planimetrico, quindi la conformazione dei subalterni, non corrisponde alle varianti edilizie avvenute e allo stato dei luoghi rilevato.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario, a fine lavori, la redazione di un documento di aggiornamento degli atti adeguandolo alla conformazione delle unità così come realizzate e assentite.

#### **Formazione di lotti.**

Come riportato in premessa, i tre beni oggetto di procedura sono autonomi e indipendenti, la vendita riguarderà due soli beni (1 e 3) corrispondenti al Lotto 1 e Lotto 3. Il bene 2 non potrà essere oggetto di vendita.

## **Sommatoria descrizione del bene.**

### **BENE 3 (Fabbricato in corso di costruzione)**

#### **Descrizione.**

Il fabbricato oggetto di stima è collocata sul viale della Stazione, area periferica posta tra l'espansione moderna a valle della città e l'area industriale posta oltre il tracciato ferroviario.

La particella 3520, su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima, è scaturita dal frazionamento della originaria particella 2483 a formare 6 lotti (p.lle 3518-3519-3520-3521-3522-3523) facenti parte di unico programma edilizio.

L'area, di forma rettangolare, costituisce uno dei sei lotti del programma edilizio posto in essere dalla proprietaria dell'intera area, su cui insisteva il vecchio manufatto dell'ex Consorzio Agrario, rilevato dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx

Il fabbricato è allo stato rustico, risultano realizzate le strutture, i tamponamenti esterni, i muri divisorii, gli intonaci esterni.

L'impianto idrico-fognario, termico ed elettrico risulta danneggiato e obsoleto, quindi da rifare ex novo.

L'edificio è composto da piano interrato, terra-rialzato, primo, secondo, terzo sottotetto, il tutto a formare tre unità abitative al piano primo e secondo, piccolo vano deposito al terzo piano e area libera condominiale, unità non abitative al piano rialzato e piano interrato autorimessa.

L'accesso all'immobile avviene dal viale della stazione.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero.

#### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, l'intero compendio necessita di tutti i lavori di completamento, impianti e finiture.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza interna delle unità immobiliari sarà di 2,70 m.

I tamponamenti e i muri di tramezzo risultano realizzati in laterizio, pareti di contenimento, pilastri e travi in c.a.

Risulta sprovvisto di ogni tipo di impiantistica.

### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione del fabbricato non è antecedente il 01.09.1967.

## **Regolarità edilizia.**

L'accesso agli atti effettuato presso il SUE del comune di Minervino Murge ha rilevato che la particella su cui è stato realizzato il fabbricato è parte di un unico programma edilizio consistente in: demolizione di vecchi magazzini, recupero ed ampliamento di palazzina esistente e costruzione di cinque fabbricati per civile abitazione al viale stazione in zona C1a di P.d.F. (zona di espansione residenziale) su terreno censito in catasto al foglio 89 ex particella 2483.

Il fabbricato realizzato è stata oggetto di stipula di convenzione per la esecuzione di insediamento residenziale destinato a residenza privata; convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazioni primaria come da atto rep. 283, racc. 222, del 05/07/2012 a firma del dott. Alessandro Zampaglione, notaio in Minervino Murge.

L'accesso agli atti effettuato ha evidenziato la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. 26/2012 del 31/10/2012 che, come da richiesta di procedere per lotti funzionali, riguarda la costruzione della Palazzina C oggetto di stima.
- P.d.C. in variante e sanatoria n. 4 del 04/03/2014.
- SCIA 12/2014, prot. 0002489 del 11.03.2014, prot. 0004064 del 28/04/2014 non ammissibile.
- SCIA 76/2014, prot. 0012436 del 27/11/2014.

In riferimento agli interventi sopra assentiti si rilevano alcune incongruenze relative alla distribuzione degli alloggi, alla destinazione dei locali al piano terra, alla rampa di accesso al piano interrato che è realizzata per servire anche il fabbricato a realizzarsi sulla particella 3519, oneri concessori le cui rate non risultano nei fascicoli comunali integralmente versate.

Le difformità riscontrate sono in parte regolarizzabili, eccetto parte della distribuzione interna da modificare.

Il piano interrato costruito nella parte terminale della rampa a realizzarsi di accesso al piano interrato, ricade per metà nella particella 3519 di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx

I costi relativi alle sanzioni, alla rimozione delle opere non regolarizzabili, agli oneri delle pratiche ammontano a € 30.000,00 compreso le spese tecniche.

L'edificio, agli atti del comune, risulta non ultimato.

Si precisa che la convenzione sottoscritta obbliga, ad ultimazione del fabbricato, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. La definizione degli oneri di urbanizzazione sono da verificare e aggiornare.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Minervino Murge. Se ne allega un estratto significativo.

## **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **Certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.

## Titolarità.

Il bene oggetto di pignoramento appartiene al seguente esecutato:

xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)  
codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx  
indirizzo: Vico xxxxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxx (BT)  
nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà per 1/1)

1) xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 28/02/2013, repertorio 679, raccolta 531, trascritto a Trani il 20/03/2013 ai nn. 5173/3951.

2) La società xxxxxxxxxxxxxxxx. ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla società xxxxxxxxx, con atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 08/03/2012, repertorio 76, raccolta 65, trascritto a Trani il 04/04/2012 ai nn. 6111/4801.

3) La società xxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dalla xxxxxxxxxxxxx società attrezzature immobiliari agricole, con atto di compravendita rogato dal Dott. Gennaro Mariconda, Notaio in Roma, in data 28/11/1996, repertorio 33547, raccolta 8487, trascritto a Trani il 23/12/1996 ai nn. 2090/16705.

## Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

### Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 27/05/2025

Reg. gen. 12155 - Reg. part. 9675

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 25/08/2016

Reg. gen. 18066 - Reg. part. 13736

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 23/03/2015

Reg. gen. 5903 - Reg. part. 4724

A favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (BT) il 01/04/1977 C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Risoluzione di contratto**

Trascritto a Trani il 20/03/2015

Reg. gen. 5795 - Reg. part. 4638

A favore di

xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Risoluzione di contratto**

Trascritto a Trani il 20/03/2015

Reg. gen. 5793 - Reg. part. 4636

A favore di

xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Trani il 01/12/2014

Reg. gen. 20046 - Reg. part. 15854

A favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Trani il 19/11/2014

Reg. gen. 19216 - Reg. part. 15191

A favore di

COMUNE DI MINERVINO MURGE C.F. 81002110724

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità su Foglio 89 p.la 3548 sub 16 (asservimento a volume tecnico di parte del sottotetto)

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Trani il 24/11/2012

Reg. gen. 22113 - Reg. part. 16450

A favore di

COMUNE DI MINERVINO MURGE C.F. 81002110724

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità su Foglio 89 p.la 3520 (oggi 3548) su cui è stato realizzato Corpo C (asservimento piano interrato a parcheggio)

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Trani il 01/08/2012

Reg. gen. 13486 - Reg. part. 10566

A favore di

COMUNE DI MINERVINO MURGE C.F. 81002110724

Contro

xxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità su Foglio 89 p.la 3520-3521-3517 impegno ad eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri di urbanizzazione, quali strade, spazi di sosta e parcheggio come da tavole grafiche allegate.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Trani il 26/05/2008

Reg. gen. 10438 - Reg. part. 7327

A favore di

RETE FERROVIARIA ITALIANA s.p.a. con sede a Roma C.F. 01585570581

Contro

xxxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (BT) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità per la servitù di immissione di suoni o di rumori, esalazioni, vibrazioni derivanti dalla vicinanza della sede ferroviaria.

### **Stato di possesso del bene.**

L'immobile pignorato risulta libero.

### **Formalità, vincoli o oneri.**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

### **Spese condominiali.**

L'edificio risulta allo stato rustico.

### **Determinazione del valore degli immobili pignorati.**

#### **Criteri di calcolo**

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Minervino Murge e agenzie immobiliari attraverso siti internet.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 371.736,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/VIA CAPRERA-VIA ANDRIA-STAZIONE-VIA S. D'ACQUISTO-VIA VERDI-VIA DELLA REPUBBLICA (anno 2025, II semestre) in cui ricade l'area oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "abitazioni civili" un valore di mercato tra 660,00 e 900,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.

Ritenendo congruo applicare il valore massimo, considerando gli appartamenti a nuovo, il valore unitario è pari a 900,00 euro/mq.

Trattandosi di fabbricato al rustico, mediamente il costo della struttura, tamponamenti, muri divisorii, oneri di progettazione calcolato nello stato in cui si trova il fabbricato è pari al 40 %.

€/mq 900 x 40% = €/mq 360,00

## Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13/11/2025 e seguenti, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

### Consistenza del bene 3 (fabbricato al rustico)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Piano interrato	400,00 mq	430,00 mq	0,50	215,00 mq	3,20	interrato
Piano terra	219,04 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	2,70	terra
Balconi	42,40 mq	42,40 mq	0,50	21,20 mq		terra
Piano primo	218,14 mq	243,00 mq	1	243,00 mq	2,70	primo
Balconi	42,40 mq	42,40 mq	0,50	21,20 mq		primo
Piano secondo	218,14 mq	243,00 mq	1	243,00 mq	2,70	secondo
Balconi	42,40 mq	42,40 mq	0,50	21,20 mq		secondo
Terzo sottotetto	40,77 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq		terzo
Totale superficie convenzionale				1.032,60 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				1.032,60 mq		

## Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 3 (fabbricato al rustico)	1.032,60 mq	360,00 €/mq	371.736,00 €	100,00%	371.736,00 €
				Valore di stima:	<b>371.736,00 €</b>

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 371.736,00 € x 15%	€ 55.760,40
Spese di regolarizzazione urbanistica, demolizioni	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Arrotondamento	€ 75,60	€ 75,60
<b>TOTALE</b>		<b>€85.836,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

## Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di: €371.736,00 - €85.836,00 = €285.900,00**

## Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A29

## Documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A3

## Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A30

## ALLEGATI

- allegato A1	rilievo fotografico n. 13 foto	(lotto 1)
- allegato A2	rilievo fotografico n. 5 foto	(lotto 2)
- allegato A3	rilievo fotografico n. 97 foto	(lotto 3)
- allegato A4	convocazione inizio operazioni peritali	
- allegato A5	verbale delle operazioni peritali	
- allegato A6	inquadramento immobile su google maps	(lotto 1)
- allegato A7	inquadramento immobile su google maps	(lotto 2)
- allegato A8	inquadramento immobile su google maps	(lotto 3)
- allegato A9	visure catastali	(lotto 1)
- allegato A10	visure catastali	(lotto 2)
- allegato A11	visure catastali	(lotto 3)
- allegato A12	estratto di mappa	(lotto 1)
- allegato A13	estratto di mappa	(lotto 2)
- allegato A14	estratto di mappa	(lotto 3)
- allegato A15	elaborato planimetrico	(lotto 3)
- allegato A16	ispezioni ipotecarie	
- allegato A17	certificato di residenza	
- allegato A18	certificato di destinazione urbanistica	(lotto 1-2)
- allegato A19	quotazione immobiliare OMI e agenzia	(lotto 1-3)
- allegato A20	documentazione SUE - PdC 20/2012 del 31/10/2012	
- allegato A21	documentazione SUE - voltura PdC e permuta	
- allegato A22	documentazione SUE - PdC 04/2014 del 04.03.2014	
- allegato A23	documentazione SUE - SCIA 12/2014 del 11.03.2014	
- allegato A24	documentazione SUE - SCIA 76/2014 del 27.11.2014	
- allegato A25	documentazione SUE - revoca ordinanza di demolizione	
- allegato A26	documentazione SUE - atto asservimento a parcheggio	
- allegato A27	documentazione SUE - convenzione Comune di Minervino Murge	
- allegato A28	ricevute trasmissione relazione peritale alle parti;	
- allegato A29	descrizione sintetica dei lotti;	
- allegato A30	perizia versione "privacy"	

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

*Andria, 23/03/2026*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giovanni Forlano