

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campagna Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Elenco allegati.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22

All'udienza del 28/11/2024, il sottoscritto Arch. Campagna Federica, con studio in Via Edoardo Fusco, 7 - 76125 - Trani (BT), email arch.federica.campagna@gmail.com, PEC federica.campagna@pec.it, Tel. 3497835891, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minervino Murge (BT) - via Le Grazie n.35

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

Il compendio oggetto di valutazione consiste in un fabbricato su due livelli sito in Minervino Murge con accesso da via Le Grazie n.35.

La proprietà risulta appartenere agli esecutati per quota pari ad un mezzo per ciascuno:

- ½ del diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED]
- ½ del diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso dal civico 35 di via Le Grazie. Detto immobile presenta duplice affaccio su fronti contrapposti, su via Le Grazie e via Salvemini, e confina con dette vie e con Rampa le Grazie. Ai sensi della zonizzazione locale, fa parte della zona A1-agglomerato urbano di interesse storico artistico. Essendo situato su dislivello, fa parte dello stesso fabbricato un'altra proprietà sita al piano terra, accessibile solo da via Salvemini, come meglio evidenziato negli allegati fotografici.

L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato generale, con nessuna particolare condizione di ammaloramento da segnalare. All'interno invece lo stabile, interessato da Ordinanza di sospensione lavori nel 2012 (vedi sezione "Regolarità edilizia") si presenta in fase di ristrutturazione, con lavori quasi completati fatta eccezione per l'impianto elettrico, la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto e le porte.

Varcando il portone di ingresso al piano terra dal civico n.35 di Via Le Grazie, un piccolo disimpegno conduce direttamente in ampia zona giorno dotata di balcone con affaccio sulla retrostante via Salvemini. Nonostante sia evidente allo stato attuale la mancanza dei requisiti di abitabilità a causa della non ultimazione dei lavori, sono presenti gli attacchi idrici e gas per l'installazione in questo ambiente della cucina. E' visibile in corrispondenza del solaio il foro realizzato in occasione dell'intervento di sopraelevazione di sottotetto, per rendere comunicanti i due piani dello stabile; come già prima evidenziato, manca attualmente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto. Sulla destra per chi entra nell'immobile vi è il bagno, accessibile dalla zona giorno, dotato di wc, bidet, e piatto doccia e rivestito con piastrelle in ceramica, arieggiato ed illuminato di finestra con affaccio su via Le Grazie. La distribuzione degli ambienti del piano terra risulta difforme da quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che ne ha autorizzato i lavori (Permesso di Costruire

n.34/2010), come meglio approfondito nella sezione "Regolarità edilizia". Tutti gli ambienti del piano terra hanno pavimento in ceramica e pareti ad intonaco civile.

Accedendo al piano sottotetto, sulla destra due varchi (porte assenti) conducono a due camere, dotate di finestre con affaccio sulla via Le Grazie. Frontalmente per chi accede al piano superiore vi è il bagno, che prende luce da piccola finestra su Rampa Le Grazie, mentre sulla sinistra si accede tramite varco in altra camera con balcone sulla via Salvemini. Il bagno, dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, ha un'altezza interna di m 2,16 (non abitabile). Il solaio del bagno è stato infatti ribassato per ricavare un vano soppalco soprastante, con apertura sul corridoio, per l'alloggiamento di una riserva idrica (cisterna) a servizio del bagno. La copertura dell'intero piano sottotetto è in legno a falda con altezza minima m **2,82** e massima m 3,65. Tali altezze, come anche la distribuzione interna degli ambienti, sono in contrasto con quanto previsto dal Permesso di costruire che ha autorizzato la realizzazione di questo ulteriore piano sottotetto, e costituiscono difformità edilizie come meglio argomentato nella apposita sezione "Regolarità edilizia". Anche il piano sottotetto presenta pavimentazione in ceramica e muri ad intonaco civile.

La zona A1 di Minervino Murge, in cui l'edificio oggetto di valutazione è ubicato, ospita piccoli esercizi a gestione familiare, tra cui alimentari, panifici, macellerie e negozi di prodotti tipici. Sono presenti laboratori di falegnameria, calzolai e sarti, farmacie, minimarket oltre a bar e caffetterie. Nelle vicinanze del centro storico si trovano scuole primarie e dell'infanzia, mentre le scuole secondarie sono generalmente collocate in zone più periferiche. Data la natura stretta e spesso pedonale delle vie del centro, i parcheggi liberi sono limitati. Tuttavia, esistono aree di sosta a pagamento o parcheggi gratuiti nelle immediate vicinanze (zone perimetrali al centro storico).

Minervino Murge è ben collegata con i paesi limitrofi, come Andria (circa 25 km), Canosa di Puglia (20 km) e Spinazzola (15 km), grazie a servizi di autobus gestiti da STP Bari o Ferrovie del Sud Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minervino Murge (BT) - via Le Grazie n.35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipotecaria e catastale.

La scrivente ha compiuto i seguenti controlli ed ha acquisito la relativa documentazione:

- ha accertato che non vi siano altri comproprietari e/o creditori ipotecari, come da ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/05/2025 che si allegano (All.4-5-6-7);

- ha acquisito dal Notar Di Martino in Trani l'Atto di provenienza antecedente di oltre venti anni la trascrizione dell'atto di pignoramento (22/05/2024) per Notaio Nunzio Di Martino del 10/02/2003, Numero di Repertorio 8098 del 10/02/2003, trascritto a Trani il 13/02/2003 ai nn. 3217/2485 (All.8);

- ha acquisito tramite il Portale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - le planimetrie catastali relative al Foglio 89 Particella 925 Subalterno 5 (ex sub. 2) oggetto di pignoramento (ALL.13);

- ha acquisito tramite il Portale dell'Agenzia delle Entrate la visura attuale (All.12) e la visura catastale storica relativa al fabbricato (ALL.11) dalla quale è stato possibile ricostruire l'esatta provenienza catastale;

- presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Minervino Murge è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale i debitori eseguiti risultano essersi uniti in matrimonio il 29.12.1994; successivamente, a decorrere dal 18.12.2024 risultano legalmente separati con sentenza emessa dal Tribunale di Verbania nel procedimento civile n.1494/2024, avente ad oggetto separazione personale su domanda congiunta (ALL.10);

- presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Minervino Murge sono stati acquisiti i certificati di residenza dei debitori eseguiti (ALL. 9), in forza dei quali essi risultano residenti nel comune di Verbania (VB) a decorrere dal 01.07.2014;

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Minervino Murge è stata verificata la presenza di concessioni e pratiche edilizie relative al fabbricato, come di seguito viene descritto nella apposita sezione "Regolarità edilizia"(ALL.14-15-16).

- ha verificato atti di intervento ex art. 111 c.p.c., per i quali KNICKS SPV S.R.L. tramite la procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., si è costituita e, nella specie, è intervenuta ex art. 111 c.p.c. nella procedura in epigrafe, riportandosi in toto agli atti ed alle attività compiute dai propri danti causa, ribadendo ogni domanda, eccezione ed istanza svolta, chiedendo altresì di mantenere tutti gli atti e i documenti già depositati (ivi compresi i titoli esecutivi) e l'estromissione della società cedente, con conseguente pagamento in proprio favore degli importi assegnati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

I coniugi [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio in data 29/12/1994, in regime di comunione dei beni. L'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento è stato fatto in regime di comunione legale dei beni. Con atto in data 08.02.2007 a rogito del Notaio Dott. Antonio Musti del distretto notarile di Trani i coniugi [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali, scegliendo il regime della separazione dei beni. A decorrere dal 18.12.2024 risultano legalmente separati, con sentenza emessa dal Tribunale di Verbania nel procedimento civile n.1494/2024, avente ad oggetto separazione personale su domanda congiunta (All.10).

CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è confinante con Via Le Grazie da cui ha accesso, con via Salvemini, con Rampa pubblica c.d. Rampa Le Grazie e con proprietà eredi Maggiulli Cataldo o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	5,25 mq	5,25 mq	0,25	1,31 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto (autonomo)	41,00 mq	54,60 mq	0,30	16,38 mq	2,20 m	Sottotetto
Balcone scoperto	5,25 mq	5,25 mq	0,25	1,31 mq	0,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 925, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 925,00
Dal 01/01/1992 al 10/02/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 925, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 108,46
Dal 10/02/2003 al 21/11/2011	1/2 [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 925, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 2,5

	1/2 [REDACTED]	Rendita € 108,46
Dal 21/11/2011 al 02/01/2025	1/2 [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 925, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 142,03
	1/2 [REDACTED]	

Nell'atto di provenienza del 10/02/2003 l'unità immobiliare pignorata era riportata nel NCEU di Minervino Murge al Foglio 89, Particella 925, subalterno 2.

Si precisa che il subalterno 5 deriva dall'originario subalterno 2, soppresso giusta VARIAZIONE del 21/11/2011 Pratica n. BA0534176 in atti dal 21/11/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPON (n.102112.1/2011).

DATI CATASTALI

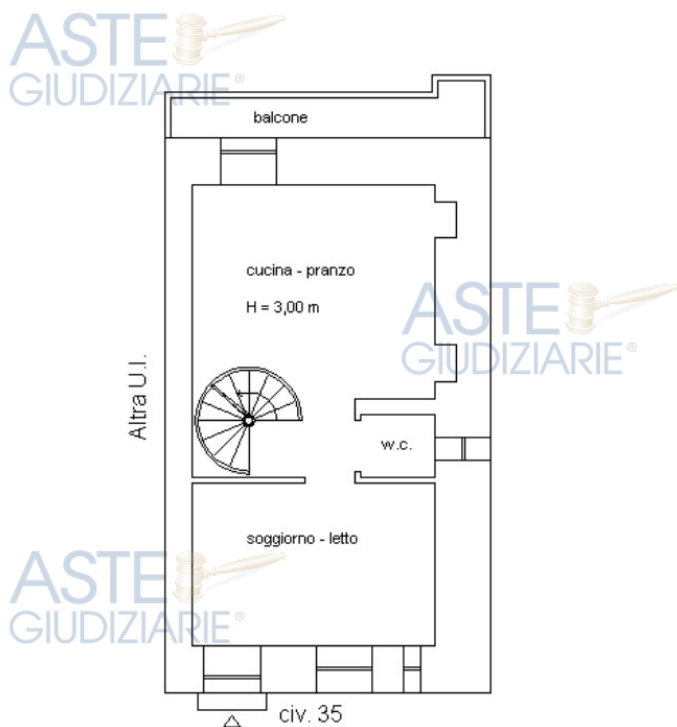
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	925	5		A3	2	2,5	73 mq	142,03 €	T-1	

Corrispondenza catastale

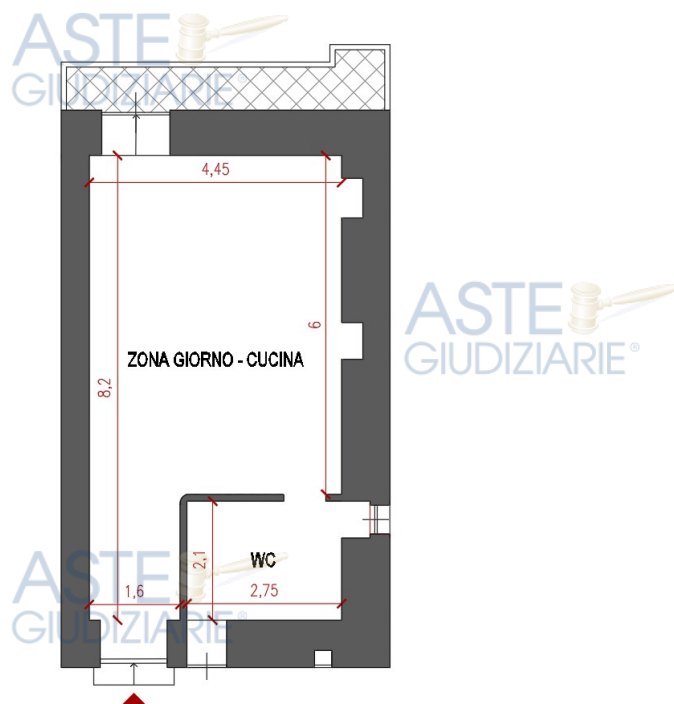
Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato del fabbricato come riscontrato in sede di sopralluogo e le risultanze delle ultime planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Bari Servizi Catastali- non sussiste corrispondenza.

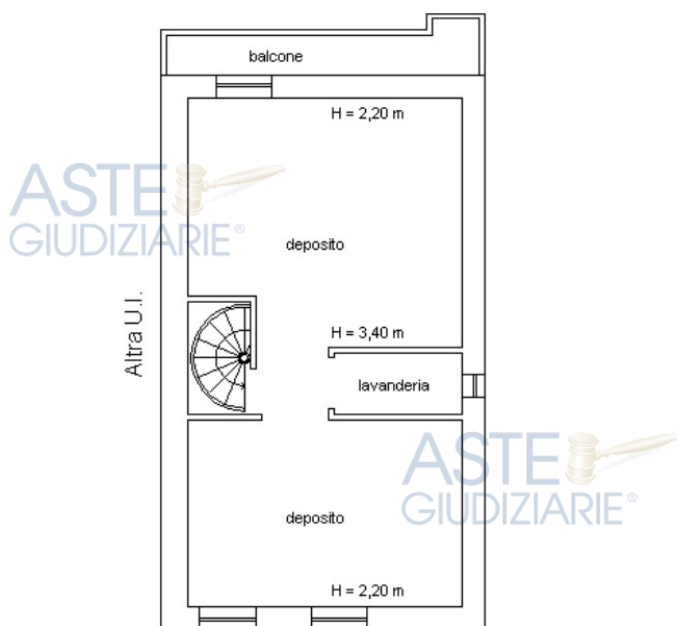
Oltre alle numerose difformità di distribuzione interna degli ambienti, risultano censite catastalmente opere non ancora eseguite come la scala interna di collegamento fra il piano terra ed il piano sottotetto.



Ultima planimetria catastale 21/11/2011 – piano terra



Situazione attuale riscontrata - piano terra



Ultima planimetria catastale 21/11/2011 – piano sottotetto



Situazione attuale riscontrata - piano sottotetto

Tali difformità sono regolarizzabili mediante **Denuncia di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.d.l. del 13/04/1939 n.652 con procedura Docfa.**

Le spese per la regolarizzazione sono state computate ed inserite nella sezione "STIMA LOTTI" alla voce "Deprezamenti" (Oneri di regolarizzazione catastale).

STATO CONSERVATIVO

L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato generale, con nessuna particolare condizione di ammaloramento da segnalare. All'interno lo stabile, interessato da Ordinanza di sospensione lavori nel 2012 (vedi sezione "Regolarità edilizia") si presenta in fase di ristrutturazione, con lavori quasi completati fatta eccezione per l'impianto elettrico, la scala di collegamento al piano sottotetto e le porte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza vani al piano terra: 3,00 m
Altezza vani al primo piano: 2,82m - 3,65 m
Str. verticali: Muratura portante in pietra locale (piano terra)
Muratura portante tipo poroton (piano primo in sopraelevazione)
Solai: copertura piana nuovo solaio in c.a. (piano terra)
copertura a falda inclinata in legno (piano primo in sopraelevazione)
Pareti interne: intonaco civile
Pavimentazione interna: ceramica
Porte: assenti
Infissi: in pvc effetto legno
Protezione infissi esterni: pvc
Impianto elettrico: non ultimato
Impianto idrico: presente
Riscaldamento: caldaia con radiatori (presente solo al piano terra)
Impianto di condizionamento: sì (presente solo al piano terra)
Impianto di videosorveglianza: no
Soffitta: sì - piano primo sottotetto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta libero. Ha consentito l'accesso l'Avv. Felicia Civarelli, che ne custodisce le chiavi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

Alla data del 10/2/2003 (prima del ventennio) l'unità immobiliare oggetto di pignoramento apparteneva, per la piena proprietà, a [REDACTED], nata a Minervino Murge il 8/9/1910, alla quale pervenne in parte con atto Notaio D'Ambrosio di Minervino Murge del 28/11/1953, trascritto a Trani il 7/12/1953 al n.36529 ed in parte per successione testamentaria del coniuge [REDACTED] aperta in data 7/9/1984, giusto testamento olografo pubblicato dal Notaio Maneschi di Massa in data 30/9/1984, trascritto a Trani in data 16/1/1985 al n.932 e successiva denuncia di successione presso l'Ufficio del Registro di Massa n.29 vol.314.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Trani il 15/03/2010
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 139.500,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Trani il 31/12/2010
Reg. gen. 26310 - Reg. part. 18079
Quota: 1/1
A favore e contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 11/07/2024
Reg. gen. 16055 - Reg. part. 13001
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Minervino Murge è il il Programma di Fabbricazione (PdF), che regola ancora le trasformazioni del territorio in assenza di un Piano Urbanistico Generale (PUG) definitivo, che sostituirà il PdF introducendo criteri più moderni di pianificazione . Fino all'approvazione del PUG, il PdF rimane il riferimento per le autorizzazioni edilizie (Permessi di Costruire, SCIA, ecc.).

Il PdF classifica il territorio in diverse zone, tra cui:

Zone A (centri storici): soggette a vincoli di conservazione.

Zone B (espansione residenziale): aree destinate a nuovi insediamenti abitativi.

Zone C (artigianale/commerciale): destinate ad attività produttive.

Zone D (agricole o a vincolo paesaggistico): aree non edificabili o soggette a restrizioni.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, inserito nel centro storico della città, ricade in zona A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come da dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 resa dai venditori in sede di compravendita (ALL.8 - Atto di provenienza Notar Nunzio Di Martino) la costruzione del fabbricato risulta iniziata anteriormente il 2 settembre 1967.

A seguito di confronto fra le ultime planimetrie rinvenute agli atti del Comune (permesso di costruire n° 34/2010 - ultimo titolo edilizio agli atti) e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso all'immobile, sono state rilevate **numerose difformità sostanziali**.

L'intervento del 2010 si rese necessario a seguito di verifiche di natura strutturale sul fabbricato, il quale necessitava di interventi strutturali di demolizione delle volte in muratura del piano terra, giudicate non sicure, e la loro sostituzione con solai in cemento armato, e successiva sopraelevazione del sottotetto per realizzare un primo piano abitabile.

Il Permesso di Costruire (PdC n.34/2010) fu rilasciato dal Comune il 13 settembre 2010, con le seguenti condizioni:

- Gli ambienti del sottotetto non potevano essere considerati abitabili a causa delle altezze insufficienti.
- Obbligo di presentare denuncia al Genio Civile per le opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001.
- Nomina di un direttore dei lavori e comunicazione dell'impresa esecutrice.

La denuncia al Genio Civile di Bari fu regolarmente presentata il 7 ottobre 2010 (prat. n.29/10), con successivo rilascio di autorizzazione all'inizio dei lavori in zona sismica ai sensi dell'art.90 D.P.R. 380/2001, rilasciata dal Genio Civile della Regione Puglia il 21.01.2011.

Il 5 gennaio 2012, a seguito di sopralluogo congiunto presso il fabbricato da parte del Comune unitamente alla Polizia Municipale, si riscontrarono lavori quasi completati, ma con difformità significative rispetto al progetto approvato (prospetti esterni, distribuzione interna, altezze del sottotetto), oltre a modifiche essenziali di carattere strutturale, suscettibili di deposito integrativo presso il Genio Civile, non effettuato.

Nelle more di provvedere a giustificare le difformità riscontrate o al ripristino della conformità al progetto originale e di provvedere alla regolarizzazione della posizione con il Genio Civile, il Comune emise l'Ordinanza di sospensione dei lavori n.01/2012.

All'attualità, la situazione non sembra essere variata, avendo riscontrato in sede di accesso ai luoghi le medesime difformità rappresentate negli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico comunale (ALL.14-15-16).

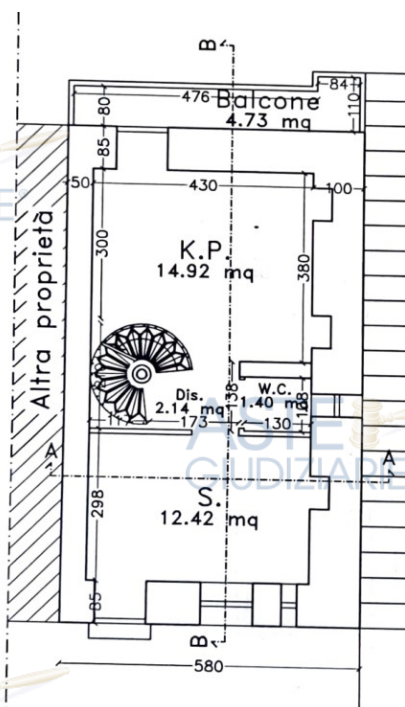
In sintesi, l'intervento di cui al sopracitato Permesso di Costruire, avviato nel 2010, ha incontrato numerose criticità amministrative e tecniche, culminate in un'ordinanza di sospensione dei lavori e in irregolarità tuttora non sanate. Le difformità tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi consistono in:

- Difformità di prospetto e di distribuzione interna;
- Altezza del sottotetto (realizzato con un'altezza minima di 2,82 m e massima di 3,65 m, contro i 2,20-3,40 m previsti).

Per tutto quanto su rappresentato, emerge che l'immobile presenta gravi difformità rispetto al progetto approvato con il permesso di costruire n° 34/2010, con particolare riguardo alle altezze interne ed esterne del sottotetto. Si specifica che già nel 2013 era occorsa una richiesta di parere preventivo per sanatoria, a seguito della quale il Comune di Minervino Murge riscontrava quanto segue (ALL.16):

"[...]Procedendo dapprima con l'accertamento di conformità con la strumentazione urbanistica vigente al momento dell'abuso (Programma di Fabbricazione e relativo piano attuativo di centro storico A1), le quote di gronda (ml 5,55) e di colmo all'intradosso (ml 6,85) misurate rispetto allo zero di progetto previste nel Permesso di costruire rappresentano le quote massime consentite in ottemperanza alle prescrizioni del Piano Attuativo di zona A1. Pertanto, se le quote allo stato attuale superano i valori sopra indicati, non sarebbero rispettate le prescrizioni della strumentazione urbanistica vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso.[...]"

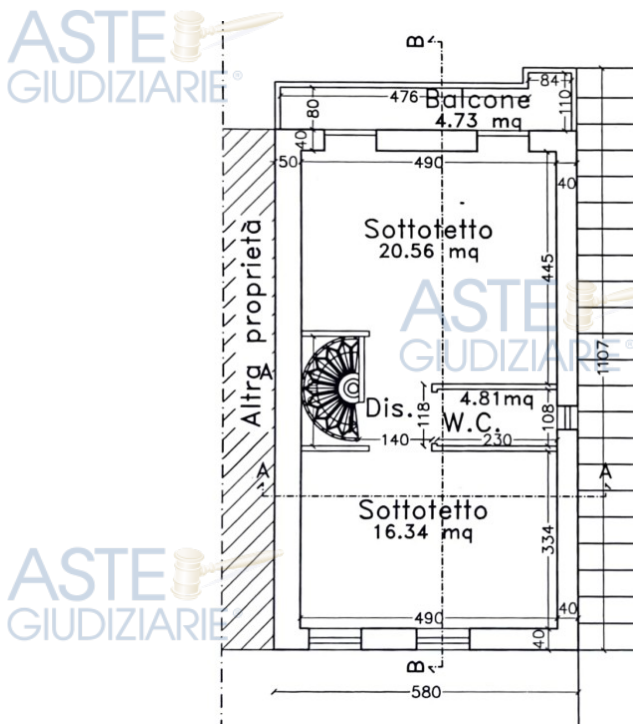
DIFFORMITA' EDILIZIE REGOLARIZZABILI - DIFFORMITA' DI PROSPETTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA



Planimetria piano terra - PdC n.34/2010



Situazione rilevata all'attualità - piano terra



Planimetria piano sottotetto - PdC n.34/2010



Situazione rilevata all'attualità – piano sottotetto

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria al Comune di Minervino Murge per DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA e MODIFICHE DI PROSPETTO che dal punto di vista strutturale non costituiscono modifiche sostanziali (opere minori), e dunque non necessitano di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile.

Le spese per gli adempimenti amministrativi sono state computate ed inserite nella sezione "STIMA LOTTI" alla voce "Deprezzamenti" (Oneri di regolarizzazione urbanistica).

DIFFORMITA' EDILIZIE NON REGOLARIZZABILI – ALTEZZA DEL PIANO SOTTOTETTO

Considerate le altezze del fabbricato misurate in loco, superiori a quanto consentito sia dal piano urbanistico vigente all'epoca della costruzione (2010) sia dalle norme attuali, dette difformità sono da ritenersi opere abusive e non sanabili.

Si prevede pertanto che mediante opere di demolizione e ricostruzione della struttura del sottotetto, il fabbricato venga reso conforme a quanto già previsto dal permesso di costruire n° 34/2010.

Gli adempimenti necessari sono:

- presentazione di una pratica di SCIA al Comune di Minervino Murge art.93 DPR 380/2001 per demolizioni parziali
- contestuale inoltro della pratica strutturale art.93 DPR 380/2001 all'Ufficio del Genio Civile per gli adempimenti di natura strutturale con riguardo alle porzioni di fabbrica da demolirsi

Computo lavorazioni da eseguirsi per ripristino stato dei luoghi assentito (All. 18 -PREZZARIO DELLA REGIONE PUGLIA EDIZIONE 2025):

Codice	Descrizione lavorazione	Unità	Prezzo	TOTALE
01.E02.055	Smontaggio della grossa armatura in legno di solaio compreso la ferramenta, la smuratura delle strutture stesse, la cernita degli elementi riutilizzabili e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso	m ³	€ 134,75	2.500€
01.E02.025.007	Taglio di superfici verticali con seghe elettriche, elettroidrauliche o con motore a scoppio per la creazione di giunti, tagli, aperture di vani porta, finestre e <u>demolizioni controllate</u> , strutture in laterizi profondità di taglio 200 ÷ 300 mm	m	€ 121,45	5.500€
	Solo posa in opera di copertura in legno precedentemente smontata, comprensiva di manto di copertura in tegole canadesi o coppi + sottofondo, impermeabilizzazioni e finiture, carpenteria, montaggio, ponteggi e sicurezza	a corpo		12.000€
				20.000€

Le spese per gli adempimenti amministrativi e le spese per la demolizione delle opere abusive sono state computate ed inserite nella sezione "STIMA LOTTI" alla voce "Deprezzamenti" (Oneri di regolarizzazione urbanistica e strutturale, costi di demolizione, ripristino stato dei luoghi regolarmente assentito).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minervino Murge (BT) - via Le Grazie n.35
- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA** Il compendio oggetto di valutazione consiste in un fabbricato su due livelli sito in Minervino Murge con accesso da via Le Grazie n.35. La proprietà risulta appartenere agli esecutati per quota pari ad un mezzo per ciascuno: - $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED] - $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]
L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso dal civico 35 di via Le Grazie. Detto immobile presenta duplice affaccio su fronti contrapposti, su via Le Grazie e via Salvemini, e confina con dette vie e con Rampa le Grazie. Ai sensi della zonizzazione locale, fa parte della zona A1- agglomerato urbano di interesse storico artistico. Essendo situato su dislivello, fa parte dello stesso fabbricato un'altra proprietà sita al piano terra, accessibile solo da via Salvemini, come meglio evidenziato negli allegati fotografici. L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato generale, con nessuna particolare condizione di ammaloramento da segnalare. All'interno invece lo stabile, interessato da Ordinanza di sospensione lavori nel 2012 (vedi sezione "Regolarità edilizia") si presenta in fase di ristrutturazione, con lavori quasi completati fatta eccezione per l'impianto elettrico, la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto e le porte. Varcando il portone di ingresso al piano terra dal civico n.35 di Via Le Grazie, un piccolo disimpegno conduce direttamente in ampia zona giorno dotata di balcone con affaccio sulla retrostante via Salvemini. Nonostante sia evidente allo stato attuale la mancanza dei requisiti di abitabilità a causa della non ultimazione dei lavori, sono presenti gli attacchi idrici e gas per l'installazione in questo ambiente della cucina. E' visibile in corrispondenza del solaio il foro realizzato in occasione dell'intervento di sopraelevazione di sottotetto, per rendere comunicanti i due piani dello stabile; come già prima evidenziato, manca attualmente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto. Sulla destra per chi entra nell'immobile vi è il bagno, accessibile dalla zona giorno, dotato di wc, bidet, e piatto doccia e rivestito con piastrelle in ceramica, arieggiato ed illuminato di finestra con affaccio su via Le Grazie. La distribuzione degli ambienti del piano terra risulta difforme da quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che ne ha autorizzato i lavori (Permesso di Costruire n.34/2010), come meglio approfondito nella sezione "Regolarità edilizia". Tutti gli ambienti del piano terra hanno pavimento in ceramica e pareti ad intonaco civile. Accedendo al piano sottotetto, sulla destra due varchi (porte assenti) conducono a due camere, dotate di finestre con affaccio sulla via Le Grazie. Frontalmente per chi accede al piano superiore vi è il bagno, che prende luce da piccola finestra su Rampa Le Grazie, mentre sulla sinistra si accede tramite varco in altra camera con balcone sulla via Salvemini. Il bagno, dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, ha un'altezza interna di m 2,16 (non abitabile). Il solaio del bagno è stato infatti ribassato per ricavare un vano soppalco soprastante, con apertura sul corridoio, per l'alloggiamento di una riserva idrica (cisterna) a servizio del bagno. La copertura dell'intero piano sottotetto è in legno a falda con altezza minima m 2,82 e massima m 3,65. Tali altezze, come anche la distribuzione interna degli ambienti, sono in contrasto con quanto previsto dal Permesso di costruire che ha autorizzato la realizzazione di questo ulteriore piano sottotetto, e costituiscono difformità edilizie come meglio argomentato nella apposita sezione "Regolarità edilizia". Anche il piano sottotetto presenta pavimentazione in ceramica e muri ad intonaco civile. La zona A1 di Minervino Murge, in cui l'edificio oggetto di valutazione è ubicato, ospita piccoli esercizi a gestione familiare, tra cui alimentari, panifici, macellerie e negozi di prodotti tipici. Sono presenti laboratori di falegnameria, calzolai e sarti, farmacie, minimarket oltre a bar e caffetterie. Nelle vicinanze del centro storico si trovano scuole primarie e dell'infanzia, mentre le scuole secondarie sono generalmente collocate in zone più periferiche. Data la natura stretta e spesso pedonale delle vie del centro, i parcheggi liberi sono limitati. Tuttavia, esistono aree di sosta a pagamento o parcheggi gratuiti nelle immediate vicinanze (zone

perimetrali al centro storico). Minervino Murge è ben collegata con i paesi limitrofi, come Andria (circa 25 km), Canosa di Puglia (20 km) e Spinazzola (15 km), grazie a servizi di autobus gestiti da STP Bari o Ferrovie del Sud Est.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 925, Sub. 5, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 44.215,00

STIMA

A seguito del sopralluogo effettuato dalla scrivente presso il compendio in data 07.01.2025 è stato possibile rilevarne la consistenza attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali. Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi e sottotetto).

La superficie omogeneizzata dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 25% (percentuale valida per superfici inferiori a 25 mq), mentre la superficie del sottotetto non abitabile è stata computata nella misura del 30%.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, si è proceduto a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie Immobiliari della zona.

Il criterio di valutazione adottato è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato si è optato per un procedimento di stima sintetico-comparativo, basato sull'analisi incrociata dei dati rinvenuti dalle quotazioni di pubblici uffici (Quotazioni immobiliari O.M.I. Anno 2024 - 2° semestre (ALL.17) e dei dati riferiti al mercato immobiliare nella zona in cui l'immobile ricade, utilizzando valori medi rinvenuti da libere contrattazioni di compravendita di altri immobili che nell'ambito della stessa zona presentano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

1) Valutazioni rilevate da quotazioni di pubblici uffici

Quotazioni immobiliari O.M.I. Anno 2024 - 2° semestre (ALL.17)

Microzona: Centrale, piazza Bovio, Via Cappuccini, Via G.Bruno, Via Brandi

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Per tale fonte, l'immobile in esame ricade in zona centrale a destinazione residenziale, con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Valore medio unitario: Min 495 €/mq, Max 720 €/mq

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni non abitabili a causa della non ultimazione dei lavori, useremo il valore minimo, per cui si ottiene:

$495 \text{ €} \times 74,00 \text{ mq} = 36.630,00 \text{ €}$ valore di mercato.

2) Compravendite immobiliari

A seguito di indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona e dall'analisi degli annunci di vendita presenti sui diversi siti web di agenzie immobiliari operanti nella zona di Minervino Murge si è proceduto alla raccolta dati finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima. Nello specifico, il prezzo medio al metro quadro di appartamenti in condizioni comparabili, oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona, si attesta tra 600 €/mq e 800 €/mq.

Pertanto, volendo operare una stima che tenga conto di tutti i valori rinvenuti, si è proceduto ad operare una media fra i valori delle quotazioni O.M.I. e quelli rinvenienti dalle recenti compravendite immobiliari.

Valori O.M.I. $495 \text{ €} \times 74,00 \text{ mq} = 36.630,00 \text{ €}$ valore di mercato.

Compravendite immobiliari $700 \text{ €} \times 74,00 \text{ mq} = 51.800,00 \text{ €}$ valore di mercato.

Operando una media tra i suddetti valori si ottiene il valore medio di mercato:

$(36.630,00 \text{ €} + 51.800,00 \text{ €}) / 2 = 44.215,00 \text{ €}$

Il valore di mercato è quindi di 44.215,00€, pari ad un valore al mq di **€ 597,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Minervino Murge (BT) - via Le Grazie n.35	74,00 mq	597,50 €/mq	€ 44.215,00	100,00%	€ 44.215,00
Valore di stima:					€ 44.215,00

Valore di stima: € 44.215,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	2100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica + regolarizzazione strutturale	3000,00	€
Computo opere di demolizione e ripristino stato dei luoghi legittimo	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



Valore di stima con deprezzamenti: € 14.693,50

Valore finale di stima arrotondato: € 14.700,00



Con la presente relazione di stima che viene depositata in Cancelleria la sottoscritta esperta ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Trani, li 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Campagna Federica



- ✓ ALL.1_Inquadramento e planimetrie
- ✓ ALL.2_Documentazione fotografica
- ✓ ALL.3_Verbale accesso R.G. Es. 139_2024
- ✓ ALL.4_Ispez. fabbricato Fg.89 Part.925 Sub.2
- ✓ ALL.5_Ispez. fabbricato Fg.89 Part.925 Sub.5
- ✓ ALL.6_Ispezione Ipotecaria - [REDACTED]
- ✓ ALL.7_Ispezione Ipotecaria - [REDACTED]
- ✓ ALL.8_atto di provenienza Notaio Nunzio Di Martino
- ✓ ALL.9_Certificato matrimonio e residenza
- ✓ ALL.10_Estratto per riassunto atto di matrimonio e sentenza separaz
- ✓ ALL.11_Visura storica fabbricato
- ✓ ALL.12_Visura attuale fabbricato
- ✓ ALL.13_Planimetria catastale fabbricato
- ✓ ALL.14_Pratiche edilizie - Prog architettonico, strutturale, PDC, Autorizzazione Genio Civile
- ✓ ALL.15_Pratiche edilizie -Verbale sopralluogo - ordinanza sospensione lavori
- ✓ ALL.16_Pratiche edilizie -Richiesta parere CTU - Riscontro Comune
- ✓ ALL.17_Quotazioni O.M.I.anno 2024 semestre 2
- ✓ ALL.18_ALLEGATO B_prezzario 2025_Rev_09.01.2025
- ✓ ALL.19_ Versione perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minervino Murge (BT) - via Le Grazie n.35
- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA** Il compendio oggetto di valutazione consiste in un fabbricato su due livelli sito in Minervino Murge con accesso da via Le Grazie n.35. La proprietà risulta appartenere agli esecutati per quota pari ad un mezzo per ciascuno: - ½ del diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED] - ½ del diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]
L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso dal civico 35 di via Le Grazie. Detto immobile presenta duplice affaccio su fronti contrapposti, su via Le Grazie e via Salvemini, e confina con dette vie e con Rampa le Grazie. Ai sensi della zonizzazione locale, fa parte della zona A1- agglomerato urbano di interesse storico artistico. Essendo situato su dislivello, fa parte dello stesso fabbricato un'altra proprietà sita al piano terra, accessibile solo da via Salvemini, come meglio evidenziato negli allegati fotografici. L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato generale, con nessuna particolare condizione di ammaloramento da segnalare. All'interno invece lo stabile, interessato da Ordinanza di sospensione lavori nel 2012 (vedi sezione "Regolarità edilizia") si presenta in fase di ristrutturazione, con lavori quasi completati fatta eccezione per l'impianto elettrico, la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto e le porte. Varcando il portone di ingresso al piano terra dal civico n.35 di Via Le Grazie, un piccolo disimpegno conduce direttamente in ampia zona giorno dotata di balcone con affaccio sulla retrostante via Salvemini. Nonostante sia evidente allo stato attuale la mancanza dei requisiti di abitabilità a causa della non ultimazione dei lavori, sono presenti gli attacchi idrici e gas per l'installazione in questo ambiente della cucina. E' visibile in corrispondenza del solaio il foro realizzato in occasione dell'intervento di sopraelevazione di sottotetto, per rendere comunicanti i due piani dello stabile; come già prima evidenziato, manca attualmente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto. Sulla destra per chi entra nell'immobile vi è il bagno, accessibile dalla zona giorno, dotato di wc, bidet, e piatto doccia e rivestito con piastrelle in ceramica, arieggiato ed illuminato di finestra con affaccio su via Le Grazie. La distribuzione degli ambienti del piano terra risulta difforme da quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che ne ha autorizzato i lavori (Permesso di Costruire n.34/2010), come meglio approfondito nella sezione "Regolarità edilizia". Tutti gli ambienti del piano terra hanno pavimento in ceramica e pareti ad intonaco civile. Accedendo al piano sottotetto, sulla destra due varchi (porte assenti) conducono a due camere, dotate di finestre con affaccio sulla via Le Grazie. Frontalmente per chi accede al piano superiore vi è il bagno, che prende luce da piccola finestra su Rampa Le Grazie, mentre sulla sinistra si accede tramite varco in altra camera con balcone sulla via Salvemini. Il bagno, dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, ha un'altezza interna di m 2,16 (non abitabile). Il solaio del bagno è stato infatti ribassato per ricavare un vano soppalco soprastante, con apertura sul corridoio, per l'alloggiamento di una riserva idrica (cisterna) a servizio del bagno. La copertura dell'intero piano sottotetto è in legno a falda con altezza minima m 2,82 e massima m 3,65. Tali altezze, come anche la distribuzione interna degli ambienti, sono in contrasto con quanto previsto dal Permesso di costruire che ha autorizzato la realizzazione di questo ulteriore piano sottotetto, e costituiscono difformità edilizie come meglio argomentato nella apposita sezione "Regolarità edilizia". Anche il piano sottotetto presenta pavimentazione in ceramica e muri ad intonaco civile. La zona A1 di Minervino Murge, in cui l'edificio oggetto di valutazione è ubicato, ospita piccoli esercizi a gestione familiare, tra cui alimentari, panifici, macellerie e negozi di prodotti tipici. Sono presenti laboratori di falegnameria, calzolari e sarti, farmacie, minimarket oltre a bar e caffetterie. Nelle vicinanze del centro storico si trovano scuole primarie e dell'infanzia, mentre le scuole secondarie sono generalmente collocate in zone più periferiche. Data la natura stretta e spesso pedonale delle vie del centro, i parcheggi liberi sono limitati. Tuttavia, esistono aree di sosta a pagamento o parcheggi gratuiti nelle immediate vicinanze (zone

perimetrali al centro storico). Minervino Murge è ben collegata con i paesi limitrofi, come Andria (circa 25 km), Canosa di Puglia (20 km) e Spinazzola (15 km), grazie a servizi di autobus gestiti da STP Bari o Ferrovie del Sud Est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 925, Sub. 5, Categoria A3

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

Prezzo base d'asta: € 14.693,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.693,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Minervino Murge (BT) - via Le Grazie n.35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 925, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	I lavori sono quasi completati, ma mancano alcuni dettagli (impianto elettrico, scala di collegamento al sottotetto, porte). Ci sono diverse difformità rispetto al progetto approvato, soprattutto nei prospetti esterni e nella distribuzione interna.		
Descrizione:	IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA Il compendio oggetto di valutazione consiste in un fabbricato su due livelli sito in Minervino Murge con accesso da via Le Grazie n.35. La proprietà risulta appartenere agli esecutati per quota pari ad un mezzo per ciascuno: - ½ del diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED] - ½ del diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso dal civico 35 di via Le Grazie. Detto immobile presenta duplice affaccio su fronti contrapposti, su via Le Grazie e via Salvemini, e confina con dette vie e con Rampa le Grazie. Ai sensi della zonizzazione locale, fa parte della zona A1-agglomerato urbano di interesse storico artistico. Essendo situato su dislivello, fa parte dello stesso fabbricato un'altra proprietà sita al piano terra, accessibile solo da via Salvemini, come meglio evidenziato negli allegati fotografici. L'esterno del fabbricato si presenta in buono stato generale, con nessuna particolare condizione di ammaloramento da segnalare. All'interno invece lo stabile, interessato da Ordinanza di sospensione lavori nel 2012 (vedi sezione "Regolarità edilizia") si presenta in fase di ristrutturazione, con lavori quasi completati fatta eccezione per l'impianto elettrico, la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto e le porte. Varcando il portone di ingresso al piano terra dal civico n.35 di Via Le Grazie, un piccolo disimpegno conduce direttamente in ampia zona giorno dotata di balcone con affaccio sulla retrostante via Salvemini. Nonostante sia evidente allo stato attuale la mancanza dei requisiti di abitabilità a causa della non ultimazione dei lavori, sono presenti gli attacchi idrici e gas per l'installazione in questo ambiente della cucina. E' visibile in corrispondenza del solaio il foro realizzato in occasione dell'intervento di sopraelevazione di sottotetto, per rendere comunicanti i due piani dello stabile; come già prima evidenziato, manca attualmente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto. Sulla destra per chi entra nell'immobile vi è il bagno, accessibile dalla zona giorno, dotato di wc, bidet, e piatto doccia e rivestito con piastrelle in ceramica, arieggiato ed illuminato di finestra con affaccio su via Le Grazie. La distribuzione degli ambienti del piano terra risulta difforme da quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio che ne ha autorizzato i lavori (Permesso di Costruire n.34/2010), come meglio approfondito nella sezione "Regolarità edilizia". Tutti gli ambienti del piano terra hanno pavimento in ceramica e pareti ad intonaco civile. Accedendo al piano sottotetto, sulla destra due varchi (porte assenti) conducono a due camere, dotate di finestre con affaccio sulla via Le Grazie. Frontalmente per chi accede al piano superiore vi è il bagno, che prende luce da piccola finestra su Rampa Le Grazie, mentre sulla sinistra si accede tramite varco in altra camera con balcone sulla via Salvemini. Il bagno, dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, ha un'altezza interna di m 2,16 (non abitabile). Il solaio del bagno è stato infatti ribassato per ricavare un vano soppalco soprastante, con apertura sul corridoio, per l'alloggiamento di una riserva idrica (cisterna) a servizio del bagno. La copertura dell'intero piano sottotetto è in legno a falda con altezza minima m 2,82 e massima m 3,65. Tali altezze, come anche la distribuzione interna degli ambienti, sono in contrasto con quanto previsto dal Permesso di costruire che ha autorizzato la realizzazione di questo ulteriore piano sottotetto, e costituiscono difformità edilizie come meglio argomentato nella apposita sezione "Regolarità edilizia". Anche il piano sottotetto presenta pavimentazione in ceramica e muri ad intonaco civile. La zona A1 di Minervino Murge, in cui l'edificio oggetto di valutazione è ubicato, ospita piccoli esercizi a gestione familiare, tra cui alimentari, panifici, macellerie e negozi di prodotti tipici. Sono presenti laboratori di falegnameria, calzolari e sarti, farmacie, minimarket oltre a bar e caffetterie. Nelle vicinanze del centro storico si trovano scuole primarie e dell'infanzia, mentre le scuole secondarie sono generalmente collocate in zone più periferiche. Data la natura stretta e spesso pedonale delle vie del centro, i parcheggi liberi sono limitati. Tuttavia, esistono aree di sosta a pagamento o parcheggi gratuiti nelle immediate vicinanze (zone perimetrali al centro storico). Minervino Murge è ben collegata con i paesi limitrofi, come Andria (circa 25 km), Canosa di Puglia (20 km) e Spinazzola (15 km), grazie a servizi di autobus gestiti da STP Bari o		

	Ferrovie del Sud Est.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	



























