
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garbetta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.605,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 11/01/2024, il sottoscritto Ing. Garbetta Marco, con studio in Viale degli Ulivi, 11 - 70033 - Corato (BA), email marco.garbetta@gmail.com, Tel. 328 01 17 829, Fax 080 96 91 851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - PIAZZA MENOTTI GARIBALDI n. 13-14, VIA GIORNATELLA n. 4 E VIA SANT'ANTONIO n. 1, PIANO TERRA E INTERRATO

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale facente parte di un edificio ubicato nel nucleo antico dell'abitato di Ruvo di Puglia ed in particolare compreso tra via S. Antonio, piazza Menotti Garibaldi e via Giornatella.

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedura presenta strutture essenzialmente in muratura portante; è composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Esternamente i prospetti risultano essenzialmente in materiale lapideo e lo stato di conservazione può essere considerato normale.

Il locale oggetto di procedura è dotato di quattro accessi ed è costituito da piano interrato, in mediocre stato di conservazione, e da piano terra destinato ad attività commerciale ma attualmente libero ed in discrete condizioni di conservazione; i due piani sono collegati verticalmente tra di loro mediante una scala interna in muratura.

Si precisa che il locale oggetto di procedura è di fatto una porzione di unità immobiliare unita di fatto con altra unità immobiliare, identificata in catasto fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con foglio 27 particella 822 subalterno 1; quest'ultima porzione di unità immobiliare non è oggetto della presente procedura.

La porzione di immobile in piano terra presenta essenzialmente una forma ad elle. Internamente il locale è costituito da due ampi vani aventi accesso da piazza Menotti Garibaldi, da un retrostante vano con accesso anche da via S. Antonio e da una scala di collegamento con il piano interrato e avente accesso anche da via Giornatella; il vano posto ad angolo tra piazza Menotti Garibaldi e via S. Antonio è dotato anche di una finestra prospiciente via S. Antonio ma attualmente chiusa.

La porzione di locale in piano terra risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato discreto. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. La porzione di locale in piano terra è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, climatizzazione.

Fa parte della unità immobiliare anche una porzione di piano interrato avente anch'esso una forma essenzialmente ad elle; il piano interrato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Internamente il piano interrato presenta il calpestio essenzialmente in cls, mentre le pareti sono parzialmente intonacate.

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** - Negozio ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - PIAZZA MENOTTI GARIBALDI n. 13-14, VIA GIORNATELLA n. 4 E VIA SANT'ANTONIO n. 1, PIANO TERRA E INTERRATO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 6/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 6/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 6/12)

CONFINI

L'unità immobiliare confina via S. Antonio, piazza Menotti Garibaldi, via Giornatella e con altre unità immobiliari per i restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Negozio	56,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	Terra
Cantina	76,00 mq	106,00 mq	0,20	21,20 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				91,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 822, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 77 Rendita € 0,83
Dal 18/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 818, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 77 Rendita € 1.296,41 Piano T-S1 Graffato fg. 27 part 821 sub 4 e a part. 822 sub 8
Dal 09/11/2015 al 12/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 818, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 125 Rendita € 1.296,41 Piano T-S1 Graffato fg. 27 part 821 sub 4 e a part. 822 sub 8

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	818	5		C1	4	77 MQ	125 mq	1296,41 €	T-S1	SI

Corrispondenza catastale

Si riporta di seguito la identificazione catastale completa della unità immobiliare oggetto di procedura: foglio 27 particella 818 subalterno 5 graffato a foglio 27 particella 821 subalterno 4 e a foglio 27 particella 822 subalterno 8.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di procedura costituisce di fatto una porzione di unità immobiliare unita con quella identificata in Catasto fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con foglio 27 particella 822 subalterno 1 e pertanto si ritiene necessario aggiornamento catastale Docfa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2003 al 17/02/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. DE SCISCIOLO ROMUALDO	11/03/2003	2749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	01/04/2003	6709	4994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 al 31/08/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI PETRAROTA RACHELE ELISABETTA APERTASI IL 17/02/2011			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2012	436/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	09/07/2012	11957	9412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/2013 al 28/10/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI PETRAROTA CARMINE APERTASI IL 31/08/2013			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/2014	2856/9990/4	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	10/12/2014	20806	16492
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE EREDITARIA PARZIALE E DONAZIONI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. DE SCISCIOLO ROMUALDO, Notaio in Corato	28/10/2013	12034	6695
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	06/11/2013	19097	14930
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	06/11/2013	27849	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a TRANI il 19/01/2023

Reg. gen. 1426 - Reg. part. 151
Quota: 6/12 DI NUDA PROPRIETA'
Importo: € 51.481,60
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 25.740,80
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 19/01/2023
N° repertorio: 9389
N° raccolta: 1423

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a TRANI il 06/12/2017
Reg. gen. 25633 - Reg. part. 19140
Quota: 6/12 DI NUDA PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: IN DATA 29/10/2018 E' STATA TRASCRIPTA AL N. 23155 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 17605 DI REGISTRO PARTICOLARE DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE DEL 22/11/2017 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO CAGNETTA, REP. 1660.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 20/10/2023
Reg. gen. 22344 - Reg. part. 17996
Quota: 6/12 DI NUDA PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona tipizzata "A-Nucleo Antico" dal PRG del Comune di Ruvo di Puglia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia 4 novembre 2003 n. 1626.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria consistente essenzialmente nel rifacimento di pavimenti e rivestimenti e nella realizzazione di un piccolo antibagno e bagno; il tutto giusta Denuncia di Inizio Attività - DIA- del 24/02/1999 Prot. 3882 del Comune di Ruvo di Puglia.

Per la unità immobiliare, nel suo insieme, è stata rilasciata dal Comune di Ruvo di Puglia in data 19-04-1999 con Prot. n. 3297 Certificazione di agibilità ad attività commerciale (Bar- Gelateria - Pasticceria)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - PIAZZA MENOTTI GARIBALDI n. 13-14, VIA GIORNATELLA n. 4 E VIA SANT'ANTONIO n. 1, PIANO TERRA E INTERRATO
Trattasi di un locale commerciale facente parte di un edificio ubicato nel nucleo antico dell'abitato di Ruvo di Puglia ed in particolare compreso tra via S. Antonio, piazza Menotti Garibaldi e via Giornatella. L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedura presenta strutture essenzialmente in muratura portante; è composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Esternamente i prospetti risultano essenzialmente in materiale lapideo e lo stato di conservazione può essere considerato normale. Il locale oggetto di procedura è dotato di quattro accessi ed è costituito da piano interrato, in mediocre stato di conservazione, e da piano terra destinato ad attività commerciale ma attualmente libero ed in discrete condizioni di conservazione; i due piani sono collegati verticalmente tra di loro mediante una scala interna in muratura. Si precisa che il locale oggetto di procedura è di fatto una porzione di unità immobiliare unita di fatto con altra unità immobiliare, identificata in catasto fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con foglio 27 particella 822 subalterno 1; quest'ultima porzione di unità immobiliare non è oggetto della presente procedura. La porzione di immobile in piano terra presenta essenzialmente una forma ad elle. Internamente il locale è costituito da due ampi vani aventi accesso da piazza Menotti Garibaldi, da un retrostante vano con accesso anche da via S. Antonio e da una scala di collegamento con il piano interrato e avente accesso anche da via Giornatella; il vano posto ad angolo tra piazza Menotti Garibaldi e via S. Antonio è dotato anche di una finestra prospiciente via S. Antonio ma attualmente chiusa. La porzione di locale in piano terra risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato discreto. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. La porzione di locale in piano terra è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, climatizzazione. Fa parte della unità immobiliare anche una porzione di piano interrato avente anch'esso una forma essenzialmente ad elle; il piano interrato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione. Internamente il piano interrato presenta il calpestio essenzialmente in cls, mentre le pareti sono parzialmente intonacate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 818, Sub. 5, Categoria C1, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (6/12)

Valore di stima del bene: € 51.300,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relativi a compravendite di edifici simili sono stati ricavati da atti di compravendita recenti e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2023 nel Comune di Ruvo di Puglia nella zona "B1 centrale/nucleo antico e corsi", per negozi in condizioni normali un valore di mercato minimo di 1300 €/mq di superficie lorda e massimo di 2000 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 e successivi aggiornamenti, si puo' attribuire all'immobile in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1500 €/mq di superficie lorda.

Inoltre è stato determinato il valore della nuda proprietà considerando il diritto di usufrutto vita natural durante.

La "quota in vendita" è pertanto quella determinata in funzione della quota (6/12 di nuda proprietà) di diritto reale vantato dall'esecutato sull'immobile oggetto di perizia ed in funzione della distinzione tra nuda proprietà/usufrutto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ruvo di Puglia (BA) - PIAZZA MENOTTI GARIBALDI n. 13-14, VIA GIORNATELLA n. 4 E VIA SANT'ANTONIO n. 1, PIANO TERRA E INTERRATO	91,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 136.800,00	37,50%	€ 51.300,00
				Valore di stima:	€ 51.300,00

Valore di stima: € 51.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale docfa	1000,00	€
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per immediatezza della vendita giudiziaria e per la vendita di una quota dell'immobile	7695,00	€

Valore finale di stima: € 42.605,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Corato, li 14/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garbetta Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1. Verbale di richiesta di registrazione di testamento pubblico ed acquiescenza del 21-02-2014 del Notaio Scardigno Biagia, rep. 3321
- ✓ N° 2 Altri allegati - 2. Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Ruvo di Puglia il 24/01/2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - 3. Planimetrie in scala 1:100
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8. Attestazione Agenzia delle Entrate sulla assenza di contratti di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - 9. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite al semestre 2 dell'anno 2023
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10. Comunicazioni alle parti per operazioni peritali con sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - PIAZZA MENOTTI GARIBALDI n. 13-14, VIA GIORNATELLA n. 4 E VIA SANT'ANTONIO n. 1, PIANO TERRA E INTERRATO

Trattasi di un locale commerciale facente parte di un edificio ubicato nel nucleo antico dell'abitato di Ruvo di Puglia ed in particolare compreso tra via S. Antonio, piazza Menotti Garibaldi e via Giornatella. L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedura presenta strutture essenzialmente in muratura portante; è composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Esternamente i prospetti risultano essenzialmente in materiale lapideo e lo stato di conservazione può essere considerato normale. Il locale oggetto di procedura è dotato di quattro accessi ed è costituito da piano interrato, in mediocre stato di conservazione, e da piano terra destinato ad attività commerciale ma attualmente libero ed in discrete condizioni di conservazione; i due piani sono collegati verticalmente tra di loro mediante una scala interna in muratura. Si precisa che il locale oggetto di procedura è di fatto una porzione di unità immobiliare unita di fatto con altra unità immobiliare, identificata in catasto fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con foglio 27 particella 822 subalterno 1; quest'ultima porzione di unità immobiliare non è oggetto della presente procedura. La porzione di immobile in piano terra presenta essenzialmente una forma ad elle. Internamente il locale è costituito da due ampi vani aventi accesso da piazza Menotti Garibaldi, da un retrostante vano con accesso anche da via S. Antonio e da una scala di collegamento con il piano interrato e avente accesso anche da via Giornatella; il vano posto ad angolo tra piazza Menotti Garibaldi e via S. Antonio è dotato anche di una finestra prospiciente via S. Antonio ma attualmente chiusa. La porzione di locale in piano terra risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato discreto. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. La porzione di locale in piano terra è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, climatizzazione. Fa parte della unità immobiliare anche una porzione di piano interrato avente anch'esso una forma essenzialmente ad elle; il piano interrato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione. Internamente il piano interrato presenta il calpestio essenzialmente in cls, mentre le pareti sono parzialmente intonacate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 818, Sub. 5, Categoria C1, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (6/12) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in zona tipizzata "A-Nucleo Antico" dal PRG del Comune di Ruvo di Puglia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia 4 novembre 2003 n. 1626.

Prezzo base d'asta: € 42.605,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.605,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ruvo di Puglia (BA) - PIAZZA MENOTTI GARIBALDI n. 13-14, VIA GIORNATELLA n. 4 E VIA SANT'ANTONIO n. 1, PIANO TERRA E INTERRATO		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	6/12
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 818, Sub. 5, Categoria C1, Graffato SI	Superficie	91,20 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di un locale commerciale facente parte di un edificio ubicato nel nucleo antico dell'abitato di Ruvo di Puglia ed in particolare compreso tra via S. Antonio, piazza Menotti Garibaldi e via Giornatella. L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedura presenta strutture essenzialmente in muratura portante; è composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Esternamente i prospetti risultano essenzialmente in materiale lapideo e lo stato di conservazione può essere considerato normale. Il locale oggetto di procedura è dotato di quattro accessi ed è costituito da piano interrato, in mediocre stato di conservazione, e da piano terra destinato ad attività commerciale ma attualmente libero ed in discrete condizioni di conservazione; i due piani sono collegati verticalmente tra di loro mediante una scala interna in muratura. Si precisa che il locale oggetto di procedura è di fatto una porzione di unità immobiliare unita di fatto con altra unità immobiliare, identificata in catasto fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con foglio 27 particella 822 subalterno 1; quest'ultima porzione di unità immobiliare non è oggetto della presente procedura. La porzione di immobile in piano terra presenta essenzialmente una forma ad elle. Internamente il locale è costituito da due ampi vani aventi accesso da piazza Menotti Garibaldi, da un retrostante vano con accesso anche da via S. Antonio e da una scala di collegamento con il piano interrato e avente accesso anche da via Giornatella; il vano posto ad angolo tra piazza Menotti Garibaldi e via S. Antonio è dotato anche di una finestra prospiciente via S. Antonio ma attualmente chiusa. La porzione di locale in piano terra risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato discreto. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. La porzione di locale in piano terra è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, climatizzazione. Fa parte della unità immobiliare anche una porzione di piano interrato avente anch'esso una forma essenzialmente ad elle; il piano interrato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione. Internamente il piano interrato presenta il calpestio essenzialmente in cls, mentre le pareti sono parzialmente intonacate.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 20/10/2023
Reg. gen. 22344 - Reg. part. 17996
Quota: 6/12 DI NUDA PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****