
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Delcarmine Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Ing. Delcarmine Paolo, con studio in Via Geremia di Scanno 78 - 76121 - Barletta (BT), email paolo.delcarmine@gmail.com, PEC paolo.delcarmine@ingpec.eu, Tel. 368 3572804, Fax 0883 534 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 1, posto al secondo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., è costituita da "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" rilasciata da Giulia Messina Vitrano in data 7 giugno 2024, ed è estesa al ventennio antecedente la predetta data (corrispondente a quella della trascrizione del pignoramento).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come accertato e ripetuto nella "Prima Relazione del Custode" (già depositata), in sede di stipula del mutuo ipotecario la sig.ra Santomauro aveva dichiarato al Notaio Mancini Alberto Mario di essere separata consensualmente, e quindi in regime di separazione dei beni.

Trattandosi dunque di un bene acquisito successivamente al matrimonio per effetto di successione, si configura come bene personale della debitrice, e pertanto non rientrante in comunione.

CONFINI

L'immobile confina ad Ovest con Viale G. Di Vittorio, ad Est con Traversa Via Cavoni, a Nord con vano scala e con altro appartamento avente accesso a sinistra dal medesimo pianerottolo, a Sud con altra unità immobiliare con accesso dal civico adiacente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,08 m	2
Balconi scoperti	13,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				91,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 60, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano 2
Dal 05/01/2005 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 60, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani

		Rendita € 360,23 Piano 2
Dal 23/05/2008 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 60, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano 2
Dal 08/04/2009 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 60, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 360,23 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	60	3		A3	4	4,5		360,23 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto la richiesta di acquisizione inoltrata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 settembre 2024 è risultato "chiusa con errore" in quanto la "planimetria non è rilasciabile" poichè "non abbinata".

Pertanto, stante la mancanza di idonea planimetria del bene pignorato, come richiesto dal decreto di nomina, il sottoscritto ha provveduto a redigere la planimetria ed all'inserimento della nuova scheda planimetrica.

La richiesta di variazione DOCFA è stata registrata il 21 gennaio 2025 (pratica BA0032764/2025), mentre il giorno 22 è stata registrata la variazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti ex art. 567 cpc.

Trattandosi di beni pervenuti all'esecutato in forza di successione, è stata accertata:

- la mancanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità;
- l'indicazione dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato nella certificazione notarile sostitutiva;
- il mancato deposito da parte del creditore procedente del certificato di stato civile dell'esecutata, che pertanto

è stato acquisito dal sottoscritto, come richiesto nel decreto di nomina.

Dal predetto certificato (acquisito in data 4 dicembre 2024) è risultato che lo stato civile dell'esecutata è CONIUGATA con Pappolla Domenico dal 29 aprile 1987.

In presenza di un rapporto di coniugio, come richiesto nel decreto di nomina, in data 14 gennaio 2025 è stato acquisito dal Comune di Minervino Murge l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che la debitrice si è unita in matrimonio in regime di separazione dei beni, e che risulta separata consensualmente a far data dal 21 luglio 2000, con provvedimento di omologa emesso dal Tribunale di Trani.

PATTI

Dalla consultazione degli atti di trasferimento non sono emerse particolari modi d'uso dell'immobile o altre questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Sebbene la qualità e lo stato di finiture ed impianti possa ritenersi sostanzialmente commisurato al classamento catastale, si ritrovano alcune migliorie apportate nel tempo, quali la sostituzione degli infissi preesistenti con altri più performanti in pvc, la posa del pavimento in gres porcellanato, l'installazione di due unità split, l'ammodernamento dell'impianto elettrico (verosimilmente negli anni '80-'90).

Sono state riscontrate tracce di muffa da condensa nella zona soggiorno, con prevalenza in corrispondenza dell'angolo cucina.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è qualificabile nel complesso come "discreto".

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato rientra in una palazzina costituita da 6 unità immobiliari (2 per ogni piano). Esistono dunque parti comuni con le altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato all'inizio degli anni '50, come indicato nella nota pervenuta dal settore V - Urbanistica del Comune di Minervino Murge.

Al portone posto al civico 1 di Viale Giuseppe di Vittorio si accede attraverso una rampa di scale esterna, che conduce ad un piccolo androne, dal quale parte una scala condominiale che conduce ai piani superiori.

L'edificio si sviluppa su tre livelli, senza ascensore; su ciascun livello sono presenti due unità residenziali.

La struttura portante è mista, con murature portanti sul perimetro ed un telaio in c.a. nella porzione centrale.

I solai sono piani, verosimilmente con struttura laterocementizia.

L'unità immobiliare ha pianta compatta, e si articola in tre vani principali (soggiorno con angolo cucina, due vani letto) ed un bagno.

Sono altresì presenti due balconi, uno con accesso dal soggiorno ed affaccio su Viale Giuseppe Di Vittorio (esposizione ad Ovest), e l'altro con accesso dai vani letto ed affaccio sul retro dell'edificio (esposizione ad Est). Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, e persiane esterne in alluminio verniciato.

Le porte di comunicazione interna sono in alluminio e vetro. La porta di ingresso è blindata.

La pavimentazione interna di tutti i vani è in gres porcellanato.

E' presente un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia (posta sul balcone del soggiorno), la quale è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono altresì presenti due unità split, una nel soggiorno (12.000 btu) ed una nel vano letto matrimoniale (9.000 btu).

E' stato realizzato un piccolo ripostiglio al di sopra del disimpegno e di parte del bagno; l'altezza interna netta è pari a circa 70 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1974 al 05/01/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Sorvillo	04/04/1974	22982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/1974	8951	7120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/01/2005 al 23/05/2008	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/2005		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/06/2006	15230	10350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Barletta	04/01/2006	1/2006	
Dal 23/05/2008 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/09/2009	18889	12875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Barletta	11/03/2009	77/2009	
Dal 08/04/2009 al 07/06/2024	**** Omissis ****	atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mancini Alberto Mario	08/04/2009	385	249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/05/2009	8739	6139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che dalla certificazione notarile emerge la mancata trascrizione dell'accettazione delle eredità di Santomauro Francesco e di Cannone Carmela.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 12/10/2011
Reg. gen. 20222 - Reg. part. 3343
Quota: 1/1
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Mancini Alberto Maria
Data: 05/10/2011
N° repertorio: 2211
N° raccolta: 1524
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR 602/73)
Iscritto a Trani il 01/04/2015
Reg. gen. 6595 - Reg. part. 621
Importo: € 133.240,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.620,15
Data: 31/03/2015
N° repertorio: 3079
N° raccolta: 1415
- **Ipotecz della riscossione** derivante da Ruolo (avviso di accertamento dell'11/05/2023)
Iscritto a Trani il 11/05/2023
Reg. gen. 10642 - Reg. part. 1259
Quota: 1/1
Importo: € 231.443,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.721,97
Data: 11/05/2023
N° repertorio: 9884
N° raccolta: 1423

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 07/06/2024
Reg. gen. 13314 - Reg. part. 10855
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in "Zona B - Edilizia Residenziale di Completamento" del Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Minervino Murge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'atto di "stralcio di quota divisionale" del notaio Alberto Mario Mancini dell'8 aprile 2009 (rep.385, racc.249) si evince la sola indicazione dell'atto del notaio Eugenio Sorvillo di Noicattaro del 4 aprile 1974 (reg.to a Bari il 23/04/1974 al n. 6988 e trascritto a Trani il 03/05/1974 ai nn. 8951), con il quale Carmela CANNONE (madre della debitrice) acquistò il cespite oggetto di perizia da Antonio Baccaro.

Il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il Settore V Urbanistica del Comune di Minervino Murge con istanza a mezzo pec del 28.11.2024 (assunta agli atti al prot. 18823 del 29.11.2024).

Detta istanza è stata riscontrata con nota del 16.12.2024 a firma del Responsabile del Settore, arch. Marco Giorgio, nella quale si legge: "In riferimento all'istanza si comunica che la palazzina in cui ricade l'alloggio di interesse fu la prima palazzina di edilizia Popolare realizzata a Minervino Murge all'inizio degli anni '50. Il periodo di realizzazione trova puntuale conferma nelle vicende abitative anagrafiche e dei concittadini che li presero residenza. In definitiva si tratta di una palazzina realizzata a circa 70 anni addietro; il personale d'ufficio ha posta ogni diligenza per poter reperire carteggio in merito, tuttavia non è stato reperito nulla. Ciò stante, purtroppo, al momento non può farsi luogo a nessuna ostensione di documentazione".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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** - Appartamento ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2
Appartamento al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 1, posto al secondo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 60, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.050,00
La stima è stata condotta adottando un criterio di stima c.d. "sintetico-comparativo" monoparametrico (riferita cioè al mq di superficie commerciale), con specifico riguardo alle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti il 1° semestre del 2024 (il più recente pubblicato), dalla cui consultazione è emerso che l'immobile ricade in zona D2 "Periferica/IL FARO-VIA DI VAGNO-VIA G. DI VITTORIO-VIA DELLA REPUBBLICA".
Date le sue caratteristiche ed il classamento catastale (A/3, abitazioni popolari), l'immobile può essere associato alla categoria indicata dall'OMI delle "abitazioni di tipo economico", per le quali le quotazioni vengono ricomprese nell'intervallo 450÷650 €/mq per stato conservativo "normale", e vanno applicate alla superficie lorda che - secondo i criteri indicati dall'OMI - corrisponde alla cosiddetta "superficie convenzionale", da computare come segue:
 - al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm),
 - considerando i muri in comunione nella misura massima del 50% (quindi per uno spessore massimo di 25 cm, fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti con altra unità immobiliare),
 - aggiungendo la superficie di balconi e terrazzi comunicanti nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente i 25 mq (per quelli non comunicanti la misura è del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente i 25 mq),
 - computando eventuali pertinenze esclusive accessorie nella misura del 50% qualora comunicanti con vani principali e/o accessori, e del 25% in caso contrario.

Si è altresì ritenuto opportuno affinare la procedura estimativa non limitandola ai soli valori che l'OMI più genericamente attribuisce ai numerosi immobili ricadenti un quell'esteso ambito territoriale, ma eseguendo una più approfondita ricerca di compravendite di immobili specificamente qualificabili come "comparabili" rispetto a quello oggetto di perizia (secondo le indicazioni della norma UNI 11612:2015). Possono infatti qualificarsi come "comparabili" quegli immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e di ubicazione (come rilevabili dall'atto di trasferimento) e che sono stati oggetto di atti di compravendita in un periodo sufficientemente prossimo a quello oggetto della stima.

La predetta ricerca è stata svolta con l'ausilio della piattaforma "Stimatrix City", utilizzando il motore di ricerca "Ricerca Compravendite" con il quale è possibile - adottando opportuni filtri - ricercare gli atti di compravendita di immobili comparabili all'interno del database dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati così individuate le due recentissime compravendite di "comparabili" di seguito descritte:

A. fg. 117, p.lla 60, cat. A/3, consistenza catastale 66,00 mq (Viale Giuseppe di Vittorio 1): rogito di giugno 2024, prezzo 29.418 €;

B. fg. 117, p.lla 209, cat. A/3, consistenza catastale 61,00 mq (Viale Giuseppe di Vittorio 41): rogito di maggio 2024, prezzo 57.500 €.

E' stato accertato che le consistenze catastali verosimilmente non corrispondono a quelle commerciali degli immobili, e pertanto per i predetti valori si è ritenuto di tener conto solo del valore medio unitario delle due compravendite (nell'ordine dei 650 €/mq).

Si evidenzia altresì che nell'atto di "divisione a stralcio di quota" del notaio Alberto Mario Mancini del 4 aprile 2009 (a seguito del quale la debitrice divenne proprietaria esclusiva dell'appartamento oggetto della presente procedura) detto cespite ed un altro ad esso identico per tipologia, ubicazione e

consistenza furono valutati 45.900 € ciascuno (pari a circa 535 €/mq commerciale), valore allineato alle quotazioni OMI al 1° semestre 2009 per "abitazioni di tipo economico" in condizioni "normali" risultavano inferiori a quelle attuali (420-590 €/mq).

Tenuto conto delle considerazioni che precedono, e preso atto delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di procedura (ubicazione, esposizione, qualità delle finiture, stato conservativo, come descritti in precedenza), anche sulla scorta di ulteriori informazioni di mercato attinte da operatori professionali del settore immobiliare, si ritiene di poter attribuire un valore unitario di mercato pari a 600 €/mq commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2	91,75 mq	600,00 €/mq	€ 55.050,00	100,00%	€ 55.050,00
				Valore di stima:	€ 55.050,00

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.

Barletta, li 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Delcarmine Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Stralcio di quota divisionale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Esito istanza di accesso agli atti presso il settore V-Urbanistica del Comune di Minervino Murge (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico eseguito durante i sopralluoghi
- ✓ N° 1 Google maps - Aerofoto

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Variazione catastale per presentazione planimetria mancante nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI al 1° semestre 2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione riguardante i cespiti assunti come "comparabili" ai fini della stima
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio della debitrice (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali degli accessi sui luoghi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2
Appartamento al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 1, posto al secondo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 60, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in "Zona B - Edilizia Residenziale di Completamento" del Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Minervino Murge.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 60, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	91,75 mq
Stato conservativo:	Sebbene la qualità e lo stato di finiture ed impianti possa ritenersi sostanzialmente commisurato al classamento catastale, si ritrovano alcune migliorie apportate nel tempo, quali la sostituzione degli infissi preesistenti con altri più performanti in pvc, la posa del pavimento in gres porcellanato, l'installazione di due unità split, l'ammodernamento dell'impianto elettrico (verosimilmente negli anni '80-'90). Sono state riscontrate tracce di muffa da condensa nella zona soggiorno, con prevalenza in corrispondenza dell'angolo cucina. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è qualificabile nel complesso come "discreto".		
Descrizione:	Appartamento al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 1, posto al secondo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata.		