



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.227/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXX

DEBITORI:

XXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta CALO'

PERIZIA DI STIMA

del 24/04/2025

ESPERTO STIMATORE:

arch. Serena Cannone

CF: CNNSRN86D66A662A

con studio in Trani (BT) Via A. Ciardi n.8

telefono: 0883/953388 – 329/8405161

e-mail: serena@roselliarchitects.it

PEC: serena.cannone@archiworldpec.it



INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
identificazione del bene.	4
formazione di lotti.	4
sommara descrizione del bene.	5
costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	6
regolarità edilizia.	6
procedura espropriativa per pubblica utilità.	6
certificato di destinazione urbanistica (terreni).	6
titolarità.	6
formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	7
stato di possesso del bene.	8
formalità, vincoli o oneri.	8
spese condominiali.	8
determinazione del valore degli immobili pignorati.	8
descrizione sintetica del lotto.	12
rilievo planimetrico e documentazione fotografica.	10
perizia versione privacy.	10
ALLEGATI	11
Descrizione sintetica del lotto.	11





DATI GENERALI



Procedura n.227-2024

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Diletta Calò

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:Via A. Ciardi n.8 – Trani BT

Indirizzo E-mail:serena@roselliarchitects.it

Indirizzo PEC:serena.cannone@archiworldpec.it

Recapito telefonico:0883/953388 – 329/8405161



Date significative

Notifica precetto25.09.2024

Notifica pignoramento21.10.2024

Nomina dell'esperto stimatore.....10.12.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....11.12.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore18.12.2024

Primo accesso ai luoghi di causa08.01.2025

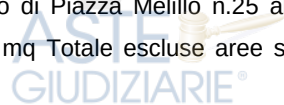
Udienza ex art. 569 c.p.c.....10.06.2025



PREMESSA

Il bene pignorato ricade in un lotto unico:

- Abitazione sita nel comune di Andria BT in Vicolo Secondo di Piazza Melillo n.25 al Piano T-1 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Totale: 43 mq Totale escluse aree scoperte: 42 mq, in catasto fabbricati al Fg. 209, p.lla 421, sub. 4





Identificazione del bene.

BENE (appartamento)

Confini.

Il bene (appartamento), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con Vicolo II Melillo,
- a est con altra proprietà,
- a sud con altra proprietà,
- a ovest con altra proprietà.

Dati catastali.

Il bene (appartamento) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 209
- Particella 421
- Sub 4
- Categoria A/4
- Classe 3
- Superficie catastale Totale: 43 mq Totale escluse aree scoperte: 42 mq
- Rendita 207,87 €
- Piano T-1

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo è emerso che la planimetria dell'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per la presenza di un vano cieco all'ingresso dello stabile a piano terra (assente nella planimetria catastale), per l'assenza di un tramezzo a delimitazione di un vano wc a piano secondo (presente sia il tramezzo che il vano wc nella planimetria catastale) e per l'assenza di un vano sul livello terrazzo/lastrico solare (presente nella planimetria catastale un vano di altezza minima 1,9 m e altezza massima 2,50 m con accesso sul terrazzo).

Tale difformità è regolarizzabile tramite nuovo accatastamento ed i costi e spese tecniche per il nuovo accatastamento sono quantificabili in € 500,00.

Formazione di lotti.

Come anticipato in premessa, trattasi di un solo bene principale, pertanto la vendita riguarderà un lotto unico.



Sommatoria descrizione del bene.



BENE (appartamento)

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima corrisponde ad un fabbricato indipendente che si sviluppa su piano terra, piano primo e piano secondo/lastrico solare. Lo stesso è ubicato nel cuore del centro storico di Andria e la costruzione risale a data anteriore al 1967 e precisamente appartiene ad una cortina edilizia risalente al Settecento.

I primi due livelli dell'immobile, piano terra e primo, sono collegati tramite una scala interna in muratura e all'immobile si accede da Vicolo Il Melillo al civico 25 a piano terra.

Il piano terra è composto da due vani principali, di cui il primo corrispondente all'ingresso principale dell'immobile, dove è presente un terzo vano più piccolo e cieco e la scala di collegamento al piano primo.

Nel primo vano a piano terra in corrispondenza della scala è presente una finestra, mentre il secondo vano è cieco. La superficie commerciale complessiva di piano terra è pari a 30 mq.

Il piano primo è composto da due vani, entrambi finestrati, al primo si accede dalla scala interna dal piano terra, invece nel secondo vano è presente una botola ed una scala in ferro ripida e poco sicura, attraverso cui si ha accesso al terrazzo di pertinenza a piano secondo/lastrico solare.

La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a 28 mq, invece la superficie utile del terrazzo è pari a 25 mq, pertanto nel calcolo della superficie commerciale è calcolato il 30% pari a 7,5 mq.

La superficie commerciale complessiva dello stabile è pari a 65,5 mq.

Il fabbricato residenziale ha un unico accesso principale al civico 25 di Vicolo Il Melillo, nonché unico affaccio, e lo stesso è confinante su tutti e tre i restanti lati con altri fabbricati appartenenti alla stessa cortina edilizia ma ad altre proprietà.

L'edificio si trova nel cuore del centro storico di Andria, in un vicolo pedonale, al quale si può arrivare con l'auto da Via Antonio Giannotti, strada perpendicolare con possibilità di parcheggi pubblici, o da Via Santa Chiara, strada con scarso parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

Stato conservativo.

L'immobile si presenta "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

La facciata su Vicolo secondo Melillo è stata oggetto di manutenzione straordinaria nel 2006 con contestuale installazione di nuovi infissi.

Lo stabile è dotato di allaccio alla rete idrica ed elettrica pubblica ma le relative utenze sono interrotte ed è privo di allaccio alla rete fognaria.

L'immobile risulta privo di agibilità.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento è misurata tra il piano di calpestio, nonché il solaio al grezzo ed il soffitto. Sia il piano terra che il primo piano sono in parte coperti da solaio piano e in parte coperti da volte a botte, così come rappresentato nell'elaborato di rilievo, dove sono riportate le altezze utili di ciascun ambiente.

L'intero immobile è privo di pavimentazione e il piano di calpestio è rappresentato dal piano del solaio al grezzo.

Le pareti interne sono al grezzo, in particolare sia quelle in tufo a vista della struttura portante perimetrale del fabbricato che il tramezzo in mattoni forati del vano di ingresso a piano terra.

L'appartamento è dotato di allaccio alla rete idrica ed elettrica pubblica ma le relative utenze sono interrotte e lo stesso è privo di allaccio alla rete fognaria. L'immobile si presenta totalmente privo di qualsiasi tipo di impianto tecnologico (elettrico, idrico-fognante, riscaldamento, climatizzazione, citofono,...).

La porta di ingresso a piano terra dell'appartamento è una porta in alluminio provvisoria.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio (colore marrone scuro) installati nel 2006.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

La realizzazione del fabbricato è antecedente al 01.09.1967 e precisamente appartiene ad una cortina edilizia risalente al Settecento, pertanto non sono presenti estremi di licenza o concessioni edilizie inerenti la sua costruzione.

Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria si è risaliti alla Denuncia di Inizio Attività per la manutenzione straordinaria della facciata dello stabile al Vicolo Il Melillo num. 25 con Prot. n.30496/2006 n. 607/2006 e a nome di XXXXXX, nata XXXXXX il XX/XX/XX allora proprietaria dell'immobile, che si allega.

L'intervento sulla facciata è consistito nell'installazione di nuovi infissi, stonacatura e successiva posa di nuovo intonaco per esterni, tinteggiatura, pulizia superfici in pietra a vista, tracce per cavi, sostituzione pluviale e recupero dei cornicioni.

Dall'accesso agli atti risulta che non sono presenti titoli autorizzativi o documentazione relativa ad altri interventi edilizi realizzati sull'immobile.

L'immobile risulta privo di agibilità.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

1. XXXXXX (Proprietà 1/1)
codice fiscale: XXXXXX
Indirizzo: XXXXXX - XXXXXX
nato XXXXXX il XX/XX/XX

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

XXXXXX(Proprietà 1/1)

XXXXXX ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, allo stato civile libero, con atto di compravendita rogato dal Dott. Michele Leonetti, Notaio in Ruvo di Puglia, in data 24/11/2008, repertorio 38, trascritto a Trani il 27/11/2008 ai nn. 17207.1/2008.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 27/11/2008
Reg. gen. 24146 - Reg. part. 3956
Importo: € 71.000,00
A favore di "Banca per la casa Spa"
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000.000,00
Rogante: Dott. Leonetti Michele Notaio in Ruvo di Puglia
Data: 24/11/2008
N° repertorio: 39
N° raccolta: 28

Trascrizioni:

- **Compravendita**
Trascritto a Trani il 31/05/2006
Reg. gen. 13627 - Reg. part. 9320
A favore di XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XX
Contro XXXXXX nato XXXXXX il XX/XX/XX (per conto di XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XX)
Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**
Trascritto a Trani il 27/11/2008
Reg. gen. 24510 - Reg. part. 19676
A favore di XXXXXX nato XXXXXX il XX/XX/XX
Contro XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XX
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 13/11/2024
Reg. gen. 24510 - Reg. part. 19676
A favore di XXXXXX
Contro XXXXXX nato XXXXXX il XX/XX/XX
Formalità a carico della procedura



Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato, attualmente risulta libero e non occupato.



Formalità, vincoli o oneri.

L'immobile non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Non è presente condominio e pertanto non presenti oneri condominiali.

L'immobile ricade in Zona A1 del Centro Storico di Andria, pertanto gli interventi edilizi saranno realizzati nel rispetto dell'art. 6.1 delle Norme Tecniche del PRG vigente del Comune di Andria.

Spese condominiali.

Si tratta di un fabbricato residenziale autonomo e privo di condominio.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi.

Ciò ha richiesto, pertanto, un'indagine di mercato (interviste presso agenzie immobiliari della zona e annunci di vendita pubblicizzati) finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre, si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

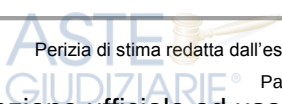
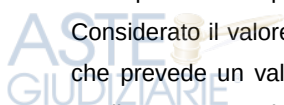
Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni.

E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito calcolando la superficie lorda dell'immobile.

Considerato il valore OMI (Anno 2024 – Semestre 2) per "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo normale, che prevede un valore che va da un minimo di 570 €/mq ad un massimo di 840 €/mq, è stato considerato congruo applicare come valore commerciale al mq il valore minimo pari a 570 €/mq, in quanto trattasi di immobile "al rustico", quindi privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici e privo di agibilità e che pertanto necessita di opere di manutenzione straordinaria per il suo completamento e realizzazione nuovi impianti.





A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 08/01/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	(varie)	Terra e Primo
Terrazzo di pertinenza	25,00 mq		0,3	7,50 mq		Secondo
Totale superficie convenzionale				65,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				65,50 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene (appartamento)	65,50 mq	570,00 €/mq	37.335,00 €	100,00%	37.335,00 €
Valore di stima:					37.335,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	37.335,00 € x 10%	3.733,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	500,00 €	500,00 €
TOTALE		4.233,50 €

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



Valore di stima finale



Il valore di stima finale è di 37.335,00 € - 4.233,50 € = 33.101,50 €

Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1 e A2



Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A12



REV3





- A1 Documentazione fotografica
- A2 Rilievo planimetrico del bene (appartamento)
- A3 Inquadramento immobile su google maps
- A4 Ispezione ipotecaria
- A5 Stato di famiglia ed estratto di matrimonio
- A6 Verbale di Sopralluogo
- A7 Visura Catastale Storica
- A8 Planimetria catastale
- A9 Atti di provenienza
- A10 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Dati OMI
- A11 Accesso agli atti documentazione SUE
- A12 Perizia versione "privacy"



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

Trani, 24.04.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Serena Cannone





Descrizione sintetica del lotto.



Lotto Unico - BENE (appartamento)

Il bene pignorato ricade in un lotto unico ed è costituito da un'abitazione sita nel comune di Andria BT in Vicolo Secondo di Piazza Melillo n.25 al Piano T-1 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Totale: 43 mq Totale escluse aree scoperte: 42 mq, in catasto fabbricati al Fg. 209, p.lla 421, sub. 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

L'appartamento oggetto di stima corrisponde ad un fabbricato indipendente che si sviluppa su piano terra, piano primo e piano secondo/lastrico solare. Lo stesso è ubicato nel cuore del centro storico di Andria e la costruzione risale a data anteriore al 1967 e precisamente appartiene ad una cortina edilizia risalente al Settecento.

I primi due livelli dell'immobile, piano terra e primo, sono collegati tramite una scala interna in muratura e all'immobile si accede da Vicolo Il Melillo al civico 25 a piano terra.

Il piano terra è composto da due vani principali, di cui il primo corrispondente all'ingresso principale dell'immobile, dove è presente un terzo vano più piccolo e cieco e la scala di collegamento al piano primo.

Nel primo vano a piano terra in corrispondenza della scala è presente una finestra, mentre il secondo vano è cieco. La superficie commerciale complessiva di piano terra è pari a 30 mq.

Il piano primo è composto da due vani, entrambi finestrati, al primo si accede dalla scala interna dal piano terra, invece nel secondo vano è presente una botola ed una scala in ferro ripida e poco sicura, attraverso cui si ha accesso al terrazzo di pertinenza a piano secondo/lastrico solare.

La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a 28 mq, invece la superficie utile del terrazzo è pari a 25 mq, pertanto nel calcolo della superficie commerciale è calcolato il 30% pari a 7,5 mq.

La superficie commerciale complessiva dello stabile è pari a 65,5 mq.

Il fabbricato residenziale ha un unico accesso principale al civico 25 di Vicolo Il Melillo, nonché unico affaccio, e lo stesso è confinante su tutti e tre i restanti lati con altri fabbricati appartenenti alla stessa cortina edilizia ma ad altre proprietà.

L'edificio si trova nel cuore del centro storico di Andria, in un vicolo pedonale, al quale si può arrivare con l'auto da Via Antonio Giannotti, strada perpendicolare con possibilità di parcheggi pubblici, o da Via Santa Chiara, strada con scarso parcheggi pubblici.

L'altezza utile interna dell'appartamento è misurata tra il piano di calpestio, nonché il solaio al grezzo ed il soffitto. Sia il piano terra che il primo piano sono in parte coperti da solaio piano e in parte coperti da volte a botte, così come rappresentato nell'elaborato di rilievo, dove sono riportate le altezze utili di ciascun ambiente.

L'intero immobile è privo di pavimentazione e il piano di calpestio è rappresentato dal piano del solaio al grezzo.

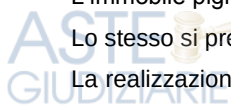
Le pareti interne sono al grezzo, in particolare sia quelle in tufo a vista della struttura portante perimetrale del fabbricato che il tramezzo in mattoni forati del vano di ingresso a piano terra. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete idrica ed elettrica pubblica ma le relative utenze sono interrotte e lo stesso è privo di allaccio alla rete fognaria. L'immobile si presenta totalmente privo di qualsiasi tipo di impianto. La porta di ingresso a piano terra dell'appartamento è una porta in alluminio provvisoria. L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio (colore marrone scuro) installati nel 2006.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile pignorato, attualmente risulta libero e non occupato.

Lo stesso si presenta "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici. L'immobile risulta privo di agibilità.

La realizzazione del fabbricato è antecedente al 01.09.1967 e precisamente appartiene ad una cortina edilizia risalente al Settecento, pertanto non sono presenti estremi di licenza o concessioni edilizie inerenti la sua costruzione. Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo è emerso che la planimetria dell'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti.



Schema Riassuntivo – Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.

Lotto Unico

Bene n°1 Appartamento			
Ubicazione:	Andria BT - Vicolo Secondo di Piazza Melillo n.25, Piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato indipendente ad uso abitativo Identificato in catasto fabbricati al Fg. 209, p.lla 421, sub. 4, Categoria A/4	Superficie	65,5 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici		
Descrizione:	Il bene pignorato ricade in un lotto unico ed è costituito da un'abitazione sita nel comune di Andria BT in Vicolo Secondo di Piazza Melillo n.25 al Piano T-1 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Totale: 43 mq Totale escluse aree scoperte: 42 mq, in catasto fabbricati al Fg. 209, p.lla 421, sub. 4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1. L'appartamento oggetto di stima corrisponde ad un fabbricato indipendente che si sviluppa su piano terra, piano primo e piano secondo/lastrico solare. Lo stesso è ubicato nel cuore del centro storico di Andria e la costruzione risale a data anteriore al 1967 e precisamente appartiene ad una cortina edilizia risalente al Settecento. I primi due livelli dell'immobile, piano terra e primo, sono collegati tramite una scala interna in muratura e all'immobile si accede da Vicolo Il Melillo al civico 25 a piano terra. Il piano terra è composto da due vani principali, di cui il primo corrispondente all'ingresso principale dell'immobile, dove è presente un terzo vano più piccolo e cieco e la scala di collegamento al piano primo. Nel primo vano a piano terra in corrispondenza della scala è presente una finestra, mentre il secondo vano è cieco. La superficie commerciale complessiva di piano terra è pari a 30 mq. Il piano primo è composto da due vani, entrambi finestrati, al primo si accede dalla scala interna dal piano terra, invece nel secondo vano è presente una botola ed una scala in ferro ripida e poco sicura, attraverso cui si ha accesso al terrazzo di pertinenza a piano secondo/lastrico solare. La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a 28 mq, invece la superficie utile del terrazzo è pari a 25 mq, pertanto nel calcolo della superficie commerciale è calcolato il 30% pari a 7,5 mq. La superficie commerciale complessiva dello stabile è pari a 65,5 mq. Il fabbricato residenziale ha un unico accesso principale al civico 25 di Vicolo Il Melillo, nonché unico affaccio, e lo stesso è confinante su tutti e tre i restanti lati con altri fabbricati appartenenti alla stessa cortina edilizia ma ad altre proprietà. L'edificio si trova nel cuore del centro storico di Andria, in un vicolo pedonale, al quale si può arrivare con l'auto da Via Antonio Giannotti, strada perpendicolare con possibilità di parcheggi		

	pubblici, o da Via Santa Chiara, strada con scarso parcheggio pubblici. L'altezza utile interna dell'appartamento è misurata tra il piano di calpestio, nonché il solaio al grezzo ed il soffitto. Sia il piano terra che il primo piano sono in parte coperti da solaio piano e in parte coperti da volte a botte, così come rappresentato nell'elaborato di rilievo, dove sono riportate le altezze utili di ciascun ambiente. L'intero immobile è privo di pavimentazione e il piano di calpestio è rappresentato dal piano del solaio al grezzo. Le pareti interne sono al grezzo, in particolare sia quelle in tufo a vista della struttura portante perimetrale del fabbricato che il tramezzo in mattoni forati del vano di ingresso a piano terra. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete idrica ed elettrica pubblica ma le relative utenze sono interrotte e lo stesso è privo di allaccio alla rete fognaria. L'immobile si presenta totalmente privo di qualsiasi tipo di impianto tecnologico (elettrico, idrico-fognante, riscaldamento, climatizzazione, citofono,...). La porta di ingresso a piano terra dell'appartamento è una porta in alluminio provvisoria. L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio (colore marrone scuro) installati nel 2006.
Vendita soggetta a IVA:	No
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato, attualmente risulta libero e non occupato.