

## **ALLEGATO 6**

*Perizia Privacy*



---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Candela Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2022 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.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	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 .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.955,65</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 02/12/2022, il sottoscritto Arch. Candela Alessandro, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 125 - 91100 - Trapani (TP), email archandela@tiscali.it, PEC alessandro.candela@archiworldpec.it, Tel. 329 2590229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 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 Trapani (TP) - Via Medea n. 84, piano 3, un box auto (piano terra) e un posto auto scoperto (piano terra).

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (F. 20 p.lla 1228 sub. 31), posta al piano terzo di un maggiore fabbricato ed ubicata in Trapani nel quartiere di Villa Rosina in via Medea 84. L'edificio ricade nel Lotto B del Programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. Urbanisticamente, l'intero complesso, ricade in zona C3.1 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq. 122,49 e fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra. Dalla via Medea si accede ad uno spazio condominiale aperto e da qui all'androne e al vano scala condominiali. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/soggiorno, tre camere, una cucina (ricavata in una veranda chiusa), un bagno, un wc, un riposto, un corridoio, una cabina armadi. Inoltre l'unità immobiliare è provvista di due verande coperte per un totale di di mq. 14,11. E' pertinenza dell'appartamento un locale cantina di mq 4,07, posto al piano terra.

Costituiscono pertinenze dell'appartamento le seguenti unità immobiliari: Box auto (F. 20 p.lla 1228 sub. 16) - ubicato al piano terra ed accessibile dall'area a parcheggio condominiale posta a sud del fabbricato, ha una superficie utile complessiva di mq. 20,87 circa ed è contraddistinto da un unico vano; Posto auto scoperto (F. 20 p.lla 1228 sub. 5) - ubicato al piano terra nell'area a parcheggio condominiale, ha una superficie utile complessiva di mq. 15,00 (cfr. **ALLEGATO 1 - Elaborati grafici**).

*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** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Medea n. 84, piano 3, un box auto (piano terra) e un posto auto scoperto (piano terra).

## 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 esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile è divenuto di proprietà del debitore giusto Atto di compravendita del 15 novembre 2015 rogato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (n. rep. 47574- trascritto in Trapani l'1 dicembre 2005 reg. generale 39030, reg. particolare 24716) da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con tale atto il debitore acquistava un lotto di terreno (F. 20 p.lle 1183 - 1173 - 1174) su cui successivamente veniva edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito.

## CONFINI

L'immobile confina: a nord, ovest e sud con area condominiale e a est con U.I. complanare e con vano scala condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,49 mq	141,85 mq	1	141,85 mq	2,73 m	3
Veranda	14,11 mq	14,11 mq	0,45	6,35 mq	3,00 m	
Autorimessa	20,87 mq	26,87 mq	0,9	24,18 mq	2,70 m	T
Cantina	4,07 mq	4,99 mq	0,20	1,00 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>179,38 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 23/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1228, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 542,28 Piano T-3
Dal 03/05/2010 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1228, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 15 mq Rendita € 66,16 Piano T
Dal 03/05/2010 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1228, Sub. 5, Zc. 3



		Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 15 mq Rendita € 28,66 Piano T
Dal 23/03/2015 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1228, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 140 (totale escluse aree scoperte 132 mq) mq Rendita € 542,28 Piano T-3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1228	5	3	C6	1	15 mq	15 mq	28,66 €	T		
	20	1228	16	3	C6	4	21 mq	23 mq	66,16 €	T		
	20	1228	31	3	A2	5	7 vani	140 mq	542,28 €	T-3		

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi (cfr. **ALLEGATO 3 - Stralcio, visure e planimetrie catastali**).

Nell'immobile si è rilevata la seguente difformità: la veranda adiacente il vano cucina individuato nella planimetria catastale è stata chiusa e trasformata in cucina mentre il vano cucina indicato nella planimetria catastale è oggi stanza da pranzo.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare livello urbanistico edilizio le difformità rilevate e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile verte in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche.

## PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare: - un'area condominiale scoperta con piante ed alberature; - androne, vano scala, ascensore, locali tecnici, terrazze comuni; - area di manovra del parcheggio condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è realizzato con struttura intelaiata in cls armato, solai intermedi e di copertura latero-cementizi, tramezzature e tompagnature esterne in conci e segati di tufo. L'unità immobiliare, completa e rifinita in ogni sua parte, è in buone condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in gres porcellanato con zocolatura dello stesso materiale fatta eccezione per i servizi igienici che risultano pavimentati in ceramica e sono entrambi piastrellati a parete fino ad un'altezza di mt. 2.20 circa. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, muniti di avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a piastre e risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. **ALLEGATO 2 - Documentazione Fotografica**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (21 dicembre 2022) l'immobile risultava occupato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, compresi i familiari con lei conviventi, nella qualità di assegnataria dell'immobile giusta verbale del consiglio di amministrazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato in data 14/07/2008 a seguito dell'assemblea tenutasi in data 01/06/2008.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1980 al 15/11/2005	**** Omissis ****  NOTA 1	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	21/07/1980	94755	9102
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	28/07/1980	15267	13648
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trapani	01/08/1980	6529			
Dal 11/05/2005	**** Omissis ****  NOTA 2	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	15/11/2005	47574	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	01/12/2005	39030	24716
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Trapani	02/12/2005	537	
--	--	---------	------------	-----	--

**NOTA 1:** con tale atto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava, in regime di comunione legale dei beni, dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà di un terreno identificato catastalmente al F. 20 p.lle 906 - 907 - 910. Dette originarie particelle a seguito di tipo di frazionamento del 20/01/2005 (n° 249884/2004) hanno assunto il nuovo identificativo catastale 1173 (ex 910), 1174 (ex 907) e 1183 (ex 906).

**NOTA 2:** con tale atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà di un terreno identificato catastalmente al F. 20 p.lle 1173 (ex 910), 1174 (ex 907) e 1183 (ex 906).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 08/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 4 - Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio - cfr. certificati ipotecari in fascicolo**):

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di di mutuo condizionato  
Iscritto a Trapani il 28/05/2009  
Reg. gen. 13802 - Reg. part. 2118  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.080.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 12/07/2022  
Reg. gen. 14593 - Reg. part. 12229  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Trapani il 07/12/2011  
Reg. gen. 24371 - Reg. part. 2504  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio ricade nel Lotto B del Programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. Urbanisticamente, l'intero complesso, ricade in zona C3.1 – Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, è stato costruito all'interno di un Piano Costruttivo di iniziativa privata approvato con Decreto Assessoriale del 06/04/2004 e realizzato con Progetto di costruzione approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani in data 08/03/2008 ed in conformità ai seguenti titoli:

- Concessione per l'esecuzione di Opere n.100 del 14/08/2008;
- Certificato di conformità rilasciato in data 03/06/2010 ai sensi dell'art. 28 della L. 02/02/1974 n.64;
- Progetto di variante approvato dalla commissione edilizia del Comune di Trapani in data 19/07/2010;
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche nella pubblica fognatura rilasciata in data 08/09/2010;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità n.15/11 rilasciato in data 09/02/2011;
- Dichiarazione di vincolo del 21/05/2008, registrata a Trapani il 23/05/2008 al n.4164 ed ivi trascritta il 26/05/2008 ai nn.13814/9885 con la quale è stata vincolata a parcheggio scoperto un'area di mq. 601,35 a servizio del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

## **DIFFORMITA' RILEVATE**

A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto approvato (Progetto di variante del 19/07/2010) e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare che nella veranda chiusa, posta nel lato sud dell'appartamento e adiacente il vano pranzo, è stata collocata la cucina. Questa dovrà essere rimossa e ricollocata nell'originaria ubicazione (e cioè nel vano pranzo in precedenza vano cucina) in quanto la veranda, classificata come superficie non residenziale, con l'attuale destinazione verrebbe a conformarsi come superficie residenziale con conseguente aumento di cubatura dell'unità immobiliare. I costi per ripristinare lo stato dei luoghi sono stati stimati in circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00) in considerazione delle opere che dovranno effettuarsi per rendere funzionale la nuova cucina. Occorrerà inoltre presentare pratica C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003 per la chiusura della veranda. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della suddetta pratica ammonta a circa € 1.000,00 (euro mille/00) a cui andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune (€25/mq di chiusura oltre € 51,65 diritti di istruttoria) per un totale di € 1.264,65 (euro milleduecentosessantaquattro/65). **Il costo totale della regolarizzazione urbanistica ammonta ad € 6.264,65 (euro seimilasessantaquattro/65).** Successivamente si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA. **Il costo degli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale ammonta a circa € 500,00 (euro cinquecento/00).**

## ***Certificazione energetica***

Il certificato energetico dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. iscritto al n°14819 Albo APE-SICILIA ENEA (cfr. ***ALLEGATO 5 - Attestato di Prestazione Energetica***). Relativamente all'unità adibita a garage la normativa che regola le certificazioni energetiche non prevede la redazione dell'A.P.E. Il "Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 -Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" nello specifico l'Appendice A (dello stesso decreto), alla lettera d, esclude dall'obbligo della redazione dell'A.P.E. gli edifici e le unità immobiliari il cui utilizzo standard non



prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In sede di sopralluogo la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella qualità di assegnataria degli immobili, ha esibito al custode giudiziario attestazione comprovante la regolarità dei pagamenti degli oneri condominiali dal 2011 al 30/11/2020. In fase di vendita sarà opportuno aggiornare l'eventuale sussistenza o meno di debiti nei confronti del condominio da parte dell'esecutato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Medea n. 84, piano 3, un box auto (piano terra) e un posto auto scoperto (piano terra).

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (F. 20 p.lla 1228 sub. 31), posta al piano terzo di un maggiore fabbricato ed ubicata in Trapani nel quartiere di Villa Rosina in via Medea 84. L'edificio ricade nel Lotto B del Programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. Urbanisticamente, l'intero complesso, ricade in zona C3.1 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq. 122,49 e fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra. Dalla via Medea si accede ad uno spazio condominiale aperto e da qui all'androne e al vano scala condominiali. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/soggiorno, tre camere, una cucina (ricavata in una veranda chiusa), un bagno, un wc, un riposto, un corridoio, una cabina armadi. Inoltre l'unità immobiliare è provvista di due verande coperte per un totale di di mq. 14,11. E' pertinenza dell'appartamento un locale cantina di mq 4,07, posto al piano terra. Costituiscono pertinenze dell'appartamento le seguenti unità immobiliari: Box auto (F. 20 p.lla 1228 sub. 16) - ubicato al piano terra ed accessibile dall'area a parcheggio condominiale posta a sud del fabbricato, ha una superficie utile complessiva di mq. 20,87 circa ed è contraddistinto da un unico vano; Posto auto scoperto (F. 20 p.lla 1228 sub. 5) - ubicato al piano terra nell'area a parcheggio condominiale, ha una superficie utile complessiva di mq. 15,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 197.318,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Medea n. 84, piano 3,	179,38 mq	1.100,00 €/mq	€ 197.318,00	100,00%	€ 197.318,00



un box auto (piano terra) e un posto auto scoperto (piano terra)					
Valore di stima:					€ 197.318,00

Valore di stima: € 197.318,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6264,65	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 160.955,65**

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.

Trapani, li 10/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Candela Alessandro



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Medea n. 84, piano 3, un box auto (piano terra) e un posto auto scoperto (piano terra).

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (F. 20 p.lla 1228 sub. 31), posta al piano terzo di un maggiore fabbricato ed ubicata in Trapani nel quartiere di Villa Rosina in via Medea 84. L'edificio ricade nel Lotto B del Programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. Urbanisticamente, l'intero complesso, ricade in zona C3.1 – Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq. 122,49 e fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra. Dalla via Medea si accede ad uno spazio condominiale aperto e da qui all'androne e al vano scala condominiali. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/soggiorno, tre camere, una cucina (ricavata in una veranda chiusa), un bagno, un wc, un riposto, un corridoio, una cabina armadi. Inoltre l'unità immobiliare è provvista di due verande coperte per un totale di di mq. 14,11. E' pertinenza dell'appartamento un locale cantina di mq 4,07, posto al piano terra. Costituiscono pertinenze dell'appartamento le seguenti unità immobiliari: Box auto (F. 20 p.lla 1228 sub. 16) - ubicato al piano terra ed accessibile dall'area a parcheggio condominiale posta a sud del fabbricato, ha una superficie utile complessiva di mq. 20,87 circa ed è contraddistinto da un unico vano; Posto auto scoperto (F. 20 p.lla 1228 sub. 5) - ubicato al piano terra nell'area a parcheggio condominiale, ha una superficie utile complessiva di mq. 15,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel Lotto B del Programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. Urbanisticamente, l'intero complesso, ricade in zona C3.1 – Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

**Prezzo base d'asta: € 160.955,65**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.955,65**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - Via Medea n. 84, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento, un box auto e un posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 1228, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	179,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile verte in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (F. 20 p.lla 1228 sub. 31), posta al piano terzo di un maggiore fabbricato ed ubicata in Trapani nel quartiere di Villa Rosina in via Medea 84. L'edificio ricade nel Lotto B del Programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. Urbanisticamente, l'intero complesso, ricade in zona C3.1 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq. 122,49 e fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra. Dalla via Medea si accede ad uno spazio condominiale aperto e da qui all'androne e al vano scala condominiali. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/soggiorno, tre camere, una cucina (ricavata in una veranda chiusa), un bagno, un wc, un riposto, un corridoio, una cabina armadi. Inoltre l'unità immobiliare è provvista di due verande coperte per un totale di mq. 14,11. E' pertinenza dell'appartamento un locale cantina di mq 4,07, posto al piano terra. Costituiscono pertinenze dell'appartamento le seguenti unità immobiliari: Box auto (F. 20 p.lla 1228 sub. 16) - ubicato al piano terra ed accessibile dall'area a parcheggio condominiale posta a sud del fabbricato, ha una superficie utile complessiva di mq. 20,87 circa ed è contraddistinto da un unico vano; Posto auto scoperto (F. 20 p.lla 1228 sub. 5) - ubicato al piano terra nell'area a parcheggio condominiale, ha una superficie utile complessiva di mq. 15,00.</p>		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di di mutuo condizionato  
Iscritto a Trapani il 28/05/2009  
Reg. gen. 13802 - Reg. part. 2118  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.080.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 12/07/2022  
Reg. gen. 14593 - Reg. part. 12229  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Trapani il 07/12/2011  
Reg. gen. 24371 - Reg. part. 2504  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

