

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Trapani Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2023 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 .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.121,74</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Ing. Di Trapani Daniele, con studio in Via Nunzio Nasi, 15 - 91016 - Erice (TP), email [danditrapani@gmail.com](mailto:danditrapani@gmail.com); [daniele.ditrapani@unipa.it](mailto:daniele.ditrapani@unipa.it) PEC [daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it](mailto:daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it), Tel. 334 9225309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 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 Trapani (TP) - Via Roma 21, piano 4-5

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà (1000/1000) della debitrice eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di un fabbricato per civile abitazione posto al piano quarto di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Roma n.21 al piano quarto. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da cinque vani più accessori oltre ad un vano lavanderia di pertinenza esclusiva posto sui lastrici solari al quinto piano. L'unità immobiliare era originariamente composta da ingresso, cucina, n. 4 vani, n.2 disimpegni, latrina, n.2 ripostigli oltre ad un locale lavanderia di pertinenza esclusiva posto ai lastrici solari come discusso in precedenza. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 302, particella 52 sub.18, piano quarto-quinto, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5, vani 8,5, rendita catastale euro 658,48. L'unità immobiliare si trova in centro storico limitrofa a zona a traffico limitato e con scarse possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 Trapani (TP) - Via Roma 21, piano 4-5

## 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)

La debitrice esecutata dichiara di essere di stato civile nubile.

## CONFINI

Detto appartamento confina a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, ad est con la via Roma, a sud con proprietà aventi causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	3,15 m	4
Balcone scoperto	4,80 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	4
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 302, Part. 52, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 658,48 Piano 4-5
Dal 09/11/2015 al 24/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 302, Part. 52, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 658,48 Piano 4-5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	302	52	18	1	A2	5	8,5	139 mq	658,48 €	4-5		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, non sussiste corrispondenza catastale con la planimetria attuale, depositata in data 27/07/2010. In particolare, è stata riscontrata una diversa distribuzione interna con realizzazione di nuovi vani, chiusura di porte esistenti e apertura di nuove porte, demolizione di tramezzi esistenti e realizzazione di nuovi tramezzi.

Necessario aggiornamento planimetria catastale; oneri stimabili in 400 euro.

## PRECISAZIONI

---

Nessuna

## PATTI

---

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

Sulla base di quanto appurato durante il sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione non autorizzata e attualmente non completata; per cui si trova in condizioni pessime e non agibili. Inoltre, come dichiarato dal CTU nella comunicazione depositata agli atti in data 18/02/2024, durante il sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, si è osservata una sensibile vibrazione del pavimento del vano indicato come WC nella planimetria catastale val passaggio, per cui si raccomanda cautela nell'attraversamento e si consiglia una analisi più approfondita, con eventuale verifica strutturale. Inoltre, il vano indicato come lavanderia, di pertinenza esclusiva dell'immobile saggito, risulta attualmente occupato da rifiuti e materiale di diverso genere, oltre alla presenza di volatili. Pertanto, in tali condizioni l'accesso al vano risulta inibito. Da un punto di vista strutturale, tale vano poggia sui muri perimetrali dell'edificio per cui, da quanto si è potuto osservare solo visivamente, non sembra essere verosimile un collasso strutturale. Sono tuttavia presenti numerose lesioni, verosimilmente dovute ad un ammaloramento dei ferri; la presenza di una lesione pressoché orizzontale al di sopra della finestra, sembrerebbe confermare tale ipotesi e potrebbe essere dovuta un

ammaloramento dei ferri con possibilità di distacco e caduta di porzioni di intonaco, prevalentemente all'interno (intradosso) del vano, ma potenzialmente anche all'esterno.

## PARTI COMUNI

---

Androne, vano scala, terrazzi soprastanti e in generale tutte le parti dell'edificio che devono ritenersi comuni tra i comproprietari di uno stesso immobile a norma di legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Eventuali pertinenze e servitù derivanti dai legali titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni - tipologia: verosimilmente in plinti di tufo. Esposizione principale: Est-Ovest. Altezza interna utile: da 3,05 a 3,30 m. Struttura verticale portante in muratura. Solai: verosimilmente in latero-cemento. Manto di copertura: a tetto piano. Pareti: tramezzatura interna in segati di tufo. Rifiniture: intonaco interno civile. Il prospetto esterno risulta al grezzo. Pavimentazioni interne: mattoni in scaglietta di cemento. Infissi esterni in alluminio preverniciato e in legno (condizioni pessime). Infissi interni: assenti. Portoncino di ingresso in legno. Assenza di sanitari nei bagni. Impianto elettrico sottotraccia, da completare. Impianto idrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile attualmente risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 06/08/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Fodale	27/12/1990	152021	24414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/01/1991	1233	1549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	16/01/1991	0618	1V		
Dal 06/08/2010 al 24/03/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Piazza Antonio Aldo	06/08/2010	52761	25193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	09/08/2010	19065	13668
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	09/08/2010	2151	1T

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 Trapani aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 06/08/2010  
Reg. gen. 52762 - Reg. part. 25194  
Importo: € 238.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 159.000,01

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 15/07/2023  
Reg. gen. 937 - Reg. part. 2023  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare è ubicata nella zona omogenea A1 del PRG del Comune di Trapani: tale zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione utile presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. L'immobile oggetto di perizia appartiene ad un maggiore fabbricato in muratura costruito precedentemente al 1942. Pertanto, la realizzazione del succitato immobile è precedente all'emanazione ed entrata in vigore della prima Legge urbanistica del 1942, n. 1150, non necessitando dunque di autorizzazione edilizia ed essendo legittimato dalle planimetrie catastali d'impianto del 1939-1941. Sulla base dell'ulteriore indagine effettuata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Trapani in data 21/3/2024, visionando la busta mod. 58 Partita n. 3401, è stata considerata come legittima da un punto di vista urbanistico la planimetria di impianto depositata in data 25-03-1940.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di impianto. In particolare, si è riscontrata una diversa distribuzione interna dei vani, realizzata in assenza di autorizzazione. In particolare, è stato abbattuto il tramezzo tra cucina e vano di passaggio (rispettivamente vano n. 1 e vano n. 2 della planimetria di impianto, ampliando la cucina (2,85x2,70 mq) e riducendo il vano di passaggio (2,85x1,80 mq). Apertura di porta tra il disimpegno e vano di passaggio in direzione del vano n.6. Realizzazione di tramezzo nel vano n. 6 riducendone le dimensioni a 3,35x3,35 mq; realizzazione di n.2 wc. Divisione del vano n. 3 in due vani separati mediante realizzazione di tramezzo (nuove dimensioni: 3,21x3,05 mq e 3,24x3,45 mq). chiusura di porta tra vano n. 3 e vano n. 4. Apertura di porta tra vano n. 3 e vano n. 1 (cucina). Spostamento del tramezzo tra vano n. 1 (cucina) e vano ripostiglio (quest'ultimo indicato come wc nella planimetria catastale attuale). Chiusura di porta tra vano n. 3 e vano di passaggio (da quest'ultimo sono stati ricavati come discusso prima n. 2 bagni). Per le opere interne eseguite in assenza di autorizzazione e/o comunicazione occorre presentare una C.I.L.A. in sanatoria, in quanto i lavori sono già stati parzialmente eseguiti, con il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1000,00 € oltre oneri tecnici stimati in 1500,00 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sulla base delle informazioni ricevute da A.L. Condomini (Amministratore del Condominio), la signora Fonte Anna non ha versato nessuna delle quote della gestione ordinaria nei due anni antecedenti la perizia. Inoltre, ha un debito condominiale complessivo, comprensivo di gestioni ordinarie e gestioni straordinarie (queste ultime relative a rifacimento facciata e manutenzione vano scala e terrazzi), pari a 8.317,73 Euro.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Roma 21, piano 4-5  
Piena proprietà (1000/1000) della debitrice eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di un fabbricato per civile abitazione posto al piano quarto di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Roma n.21 al piano quarto. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da cinque vani più accessori oltre ad un vano lavanderia di pertinenza esclusiva posto sui lastrici solari al quinto piano. L'unità immobiliare era originariamente composta da ingresso, cucina, n. 4 vani, n.2 disimpegni, latrina, n.2 ripostigli oltre ad un locale lavanderia di pertinenza esclusiva posto ai lastrici solari come discusso in precedenza. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 302, particella 52 sub.18, piano quarto-quinto, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5, vani 8,5, rendita catastale euro 658,48. L'unità immobiliare si trova in centro storico limitrofa a zona a traffico limitato e con scarse possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 52, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 112.658,20

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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. Inoltre, si è valutato l'onere necessario per il completamento/rifinitura dell'immobile al fine di renderlo agibile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Roma 21, piano 4-5	134,92 mq	835,00 €/mq	€ 112.658,20	100,00%	€ 112.658,20
				Valore di stima:	€ 112.658,20

Valore di stima: € 112.658,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	8137,73	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 85.121,74**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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. Inoltre, si è valutato l'onere necessario per il completamento/rifinitura dell'immobile al fine di renderlo agibile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Erice, li 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Trapani Daniele

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Roma 21, piano 4-5  
Piena proprietà (1000/1000) della debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di un fabbricato per civile abitazione posto al piano quarto di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Roma n.21 al piano quarto. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da cinque vani più accessori oltre ad un vano lavanderia di pertinenza esclusiva posto sui lastrici solari al quinto piano. L'unità immobiliare era originariamente composta da ingresso, cucina, n. 4 vani, n.2 disimpegni, latrina, n.2 ripostigli oltre ad un locale lavanderia di pertinenza esclusiva posto ai lastrici solari come discusso in precedenza. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 302, particella 52 sub.18, piano quarto-quinto, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5, vani 8,5, rendita catastale euro 658,48. L'unità immobiliare si trova in centro storico limitrofa a zona a traffico limitato e con scarse possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 52, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è ubicata nella zona omogenea A1 del PRG del Comune di Trapani: tale zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

**Prezzo base d'asta: € 85.121,74**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.121,74**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - Via Roma 21, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 52, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	134,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Sulla base di quanto appurato durante il sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione non autorizzata e attualmente non completata; per cui si trova in condizioni pessime e non agibili. Inoltre, come dichiarato dal CTU nella comunicazione depositata agli atti in data 18/02/2024, durante il sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, si è osservata una sensibile vibrazione del pavimento del vano indicato come WC nella planimetria catastale val passaggio, per cui si raccomanda cautela nell'attraversamento e si consiglia una analisi più approfondita, con eventuale verifica strutturale. Inoltre, il vano indicato come lavanderia, di pertinenza esclusiva dell'immobile saggito, risulta attualmente occupato da rifiuti e materiale di diverso genere, oltre alla presenza di volatili. Pertanto, in tali condizioni l'accesso al vano risulta inibito. Da un punto di vista strutturale, tale vano poggia sui muri perimetrali dell'edificio per cui, da quanto si è potuto osservare solo visivamente, non sembra essere verosimile un collasso strutturale. Sono tuttavia presenti numerose lesioni, verosimilmente dovute ad un ammaloramento dei ferri; la presenza di una lesione pressoché orizzontale al di sopra della finestra, sembrerebbe confermare tale ipotesi e potrebbe essere dovuta un ammaloramento dei ferri con possibilità di distacco e caduta di porzioni di intonaco, prevalentemente all'interno (intradosso) del vano, ma potenzialmente anche all'esterno.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà (1000/1000) della debitrice esecutata **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al piano quarto di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Roma n.21 al piano quarto. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da cinque vani più accessori oltre ad un vano lavanderia di pertinenza esclusiva posto sui lastrici solari al quinto piano. L'unità immobiliare era originariamente composta da ingresso, cucina, n. 4 vani, n.2 disimpegni, latrina, n.2 ripostigli oltre ad un locale lavanderia di pertinenza esclusiva posto ai lastrici solari come discusso in precedenza. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 302, particella 52 sub.18, piano quarto-quinto, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5, vani 8,5, rendita catastale euro 658,48. L'unità immobiliare si trova in centro storico limitrofa a zona a traffico limitato e con scarse possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 06/08/2010  
Reg. gen. 52762 - Reg. part. 25194  
Importo: € 238.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 159.000,01

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 15/07/2023  
Reg. gen. 937 - Reg. part. 2023  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura