

ALLEGATO 10

Perizia Privacy



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.788,90	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 17/01/2024, la sottoscritta Arch. Amoroso Caterina, con studio in Via Dell'Oca, 1 - 91100 - Trapani (TP), email archamoroso@email.it, PEC caterina.amoroso@archiworldpec.it, Tel. 393 5764195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 23/02/2024 (cfr. **ALLEGATO 01 – Verbale di sopralluogo**) congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione al debitore a mezzo raccomandata A/R e al creditore procedente a mezzo pec (cfr. **ALLEGATO 02 – Comunicazioni**).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Messina n.54, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale (fabbricato nord) a sei elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Messina. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 93.13, è raggiungibile, tramite un vano scala condominiale munito di ascensore, dal civico n.54 della Via Messina. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un piccolo salone, un soggiorno/pranzo, tre camere, due wc, un disimpegno, due riposti, un angolo cottura ricavato nella veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato est). Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare la quota proporzionale del parcheggio scoperto condominiale accessibile direttamente dalla via Messina tramite un cancello in metallo (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborato grafico**).

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 Messina n.54, piano 2

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 1/2)
- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)



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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile appartiene ai debitori in virtù di Atto di Vendita del 28/08/2013 (n. rep. 1977 n. racc. 1296 – trascritto a Trapani il 30/08/2013 ai nn. 16755/13658) ai rogiti del Notaio *****Omissis*****. Il debitori acquistarono, dai sig.ri *****Omissis***** e *****Omissis*****, la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio, posto al secondo piano, lato nord, identificato catastalmente al foglio di mappa del Comune di Trapani n.5 p.lla 502 sub.20 (cfr. **ALLEGATO 06 – Titoli di proprietà**).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con area condominiale;
- a Sud con unità immobiliare complanare, vano ascensore e vano scala condominiale;
- a Est con area condominiale;
- a Ovest con la via Messina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	93,13 mq	110,70 mq	1	110,70 mq	2,95 m	2
Balcone 1	7,84 mq	7,84 mq	0,25	1,96 mq	0,00 m	2
Balcone 2	1,86 mq	1,86 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	2
Veranda chiusa	4,15 mq	4,15 mq	0,95	3,94 mq	2,95 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				117,07 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita L. 1.155 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 02/12/2003	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita L. 600.000



		Piano 2
Dal 02/12/2003 al 16/03/2005	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 16/03/2005 al 19/04/2013	**** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 19/04/2013 al 20/06/2013	**** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 20/06/2013 al 28/08/2013	**** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** NOTA 2	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 28/08/2013 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** NOTA 3	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 402,84 Piano 2

NOTA 1 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/04/2013 Pratica n. TP0055505 in atti dal 19/04/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6831.1/2013);

NOTA 2 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/06/2013 Pratica n. TP0090942 in atti dal 20/06/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10804.1/2013);

NOTA 3 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	502	20	2	A2	5	6,5 vani	114 mq	402,84 €	2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visura e planimetria catastale**) e precisamente:

- l'antiwc indicato in planimetria risulta attualmente un riposto e la porta di accesso al wc è consentito direttamente dal vano soggiorno;
- è stata realizzata una veranda chiusa con struttura precaria in alluminio nel balcone prospiciente l'area condominiale e vi è stato collocato l'angolo cottura abolendo la cucina indicata in planimetria nel vano soggiorno.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio le difformità rilevate e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è stata venduta ai debitori con le relative pertinenze, con tutte le relative accessioni, addizioni, pertinenze, comunità, servitù attive e passive, diritti ed oneri, senza eccezione alcuna, ed in particolare con la comproprietà dell'androne, del vano scala da cui ha accesso, della scala fino ai terrazzi, dell'ascensore e del vano in cui è collocato, dell'impianto idrico ed elettrico, dell'impianto autoclave, delle tubazioni e del parcheggio condominiale (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica (fabbricato nord), di cui l'unità immobiliare è parte integrante, fa parte di un maggiore edificio, composto da due fabbricati simmetrici (fabbricato nord e fabbricato sud) divisi dal solo giunto di dilatazione, aventi due separate ingressi e vani scala e dotati di un'area condominiale scoperta comune in parte destinata a parcheggio condominiale. Il fabbricato risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e tompagnature esterne in tufo. Internamente l'unità abitativa in oggetto è in buone condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in gres porcellanato e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per i servizi igienici e l'angolo cottura (ubicato nella veranda chiusa) piastrellati anche a parete. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e questi ultimi muniti di avvolgibili in pvc con cassonetti in legno. Si segnala la presenza di un impianto di riscaldamento ormai non più funzionante del quale rimangono ancora posti in essere i radiatori. Tale impianto un tempo era collegato all'originario impianto centralizzato (oggi fuori uso) in comune con l'edificio condominiale contiguo a sud (fabbricato sud). Si segnala la presenza di una pompa di calore per la climatizzazione estiva e di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione Fotografica**).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1972 al 11/11/1975	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1000/1000 NOTA 1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	03/11/1972	118148	3213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	18/11/1972	17930	15990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Erice	10/11/1972	903	106		
Dal 11/11/1975 al 16/03/2005	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1000/1000 NOTA 2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	11/11/1975	137330	4404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	29/11/1975	15936	14281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	01/12/1976	6558	343		
Dal 16/03/2005 al 28/08/2013	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** NOTA 3	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	16/03/2005	56599	9626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	29/03/2005	10076	6931		
Dal 28/08/2013	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	28/08/2013	1977	1296



regime di comunione dei beni con ****Omissis**** NOTA 4	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Trapani	30/08/2013	16755	13658
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	30/08/2013	4310	

NOTA 1 - Con tale atto il ****Omissis****, imprenditore edile, acquistò, dai Sigg. ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, il lotto di terreno su cui edificò il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 2 - Con tale atto il ****Omissis**** acquistò, dal ****Omissis****, un appartamento posto al secondo piano dipendente dalla palazzina posta al lato nord delle due palazzine costruite sul terreno precedentemente acquistato (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 3 - Con tale atto i coniugi ****Omissis****/****Omissis**** acquistarono, dal ****Omissis****, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 4 - Con tale atto i coniugi ****Omissis****/****Omissis**** (debitori) acquistarono, dai ****Omissis****, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visura Ipotecaria Agenzia delle Entrate/Territorio**):

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 02/09/2013
Reg. gen. 16865 - Reg. part. 1310
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis**** (debitore ipotecario), ****Omissis**** (terza datrice di ipoteca)
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 28/08/2013
N° repertorio: 1978

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/05/2023
Reg. gen. 10462 - Reg. part. 8571
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****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

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani**):

LICENZA DI COSTRUZIONE N.112 DEL 14/11/1973 (parere C.E.C. del 18/04/1973)

Si autorizzava la ditta ******Omissis****** a costruire un immobile, composto da un unico fabbricato, composto da due corpi di fabbrica simmetrici, uniti dal solo giunto di dilatazione, a sei elevazioni fuori terra. In data 14/06/1974 veniva rilasciato parere favorevole dell'ufficio igiene e sanità. In data 23/08/1973 veniva rilasciata autorizzazione n.7290 dal Genio Civile di Trapani. Con dichiarazione di vincolo, mediante scrittura privata autenticata dal notaio ******Omissis****** (trascritta a Trapani il 01/10/1973 ai nn. 17954/16141 e ivi registrata il 26/09/1973 al n.13310), la ditta Rao vincolava a parcheggio scoperto la superficie di mq. 480 del superiore lotto di terreno su cui doveva sorgere il fabbricato.

VARIANTE del 23/04/1974 (variante al progetto approvato il 18/04/1973)

Nella seduta del 23/04/1974 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella costruzione di due garage da realizzarsi in prossimità del confine sud della proprietà della ditta.

VARIANTE del 13/09/1974 (variante al progetto approvato il 18/04/1973)

Nella seduta del 13/09/1974 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella diversa distribuzione interna delle varie unità immobiliari. In data 30/11/1974 veniva rilasciato certificato di prevenzione incendi relativo all'impianto di riscaldamento centralizzato (si prevedeva la realizzazione di una cisterna metallica di 4 mc., interrata nell'area condominiale destinata a parcheggio, che doveva contenere il gasolio per l'alimentazione del predetto impianto oggi dismesso). In data 02/12/1974 veniva rilasciato certificato di abitabilità.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, successivamente alle predette pratiche edilizie, è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani**) e precisamente:

- ART.9 ai sensi della L.R.37/85 del 13/05/1996 per opere interne, a nome della ditta ******Omissis******, riguardanti il rifacimento di un bagno e la sostituzione di alcune porte;
- C.I.L. (art.9 ai sensi della L.R.37/85) prot.n. 55560 del 16/05/2013 (deposito n.4347) per ulteriori opere interne, a nome della ditta ******Omissis******, riguardanti la diversa distribuzione interna.

DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto presentato (C.I.L. del 16/05/2013) e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare che:

- è stata chiusa con struttura precaria porzione del balcone prospiciente l'area condominiale. Inoltre in tale veranda chiusa è stato collocato l'angolo cottura (cucina) che dovrà essere ripristinato nell'originaria ubicazione (e cioè in una porzione del vano soggiorno/pranzo) 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;

- l'antiwc, indicato nella planimetria allegata all'ultimo progetto assentito, risulta attualmente un riposto e la porta di accesso al wc è consentito direttamente dal vano soggiorno/pranzo. Tale accesso dovrà essere ripristinato nell'originaria posizione in quanto, secondo il vigente P.R.G. (art.64 comma 6 del Regolamento edilizio comunale), i servizi igienici non possono comunicare direttamente con ambienti di abitazione.

I costi per ripristinare lo stato dei luoghi (ripristino accesso al wc e ripristino posizione cucina) sono stati stimati in circa € 4.000,00 (euro quattromila/00) in considerazione anche delle opere che dovranno effettuarsi per rendere funzionale la nuova cucina.

La chiusura del balcone con struttura precaria potrà essere regolarizzata, previo ripristino dell'angolo cottura ivi ubicato, tramite presentazione di pratica di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003 presso l'UTC del Comune di Trapani. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica DOCCA all'agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento catastale (€500,00). Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della pratica urbanistica ammonta a circa € 700,00. A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 103,75 (€25/mq) per la chiusura del balcone ed € 51,65 per diritti di istruttoria per un importo totale di circa € 855,40 arrotondato ad € 850,00 (inclusi gli oneri tecnici).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali (cfr. **ALLEGATO 08 – Comunicazione Amministratore del ****Omissis******)

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 732,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.272,50

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 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. La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Messina n.54, piano 2

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale (fabbricato nord) a sei elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Messina. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 93.13, è raggiungibile, tramite un vano scala condominiale munito di ascensore, dal civico n.54 della Via Messina. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un piccolo salone, un soggiorno/pranzo, tre camere, due wc, un disimpegno, due riposti, un angolo cottura ricavato nella veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato est). Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare la quota proporzionale del parcheggio scoperto condominiale accessibile direttamente dalla via Messina tramite un cancello in metallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 140.484,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Messina n.54, piano 2	117,07 mq	1.200,00 €/mq	€ 140.484,00	100,00%	€ 140.484,00
				Valore di stima:	€ 140.484,00

Valore di stima: € 140.484,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	1272,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	850,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Opere per ripristinare lo stato dei luoghi (cucina e vano porta wc)	4000,00	€

Valore finale di stima: € 112.788,90

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, 17/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amoroso Caterina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Messina n.54, piano 2

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale (fabbricato nord) a sei elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Messina. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 93.13, è raggiungibile, tramite un vano scala condominiale munito di ascensore, dal civico n.54 della Via Messina. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un piccolo salone, un soggiorno/pranzo, tre camere, due wc, un disimpegno, due riposti, un angolo cottura ricavato nella veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato est). Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare la quota proporzionale del parcheggio scoperto condominiale accessibile direttamente dalla via Messina tramite un cancello in metallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

Prezzo base d'asta: € 112.788,90



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.788,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Messina n.54, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 502, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	117,07 mq
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale (fabbricato nord) a sei elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Messina. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 93,13, è raggiungibile, tramite un vano scala condominiale munito di ascensore, dal civico n.54 della Via Messina. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un piccolo salone, un soggiorno/pranzo, tre camere, due wc, un disimpegno, due riposti, un angolo cottura ricavato nella veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato est). Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare la quota proporzionale del parcheggio scoperto condominiale accessibile direttamente dalla via Messina tramite un cancello in metallo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 02/09/2013
Reg. gen. 16865 - Reg. part. 1310
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis****** (debitore ipotecario), ******Omissis****** (terza datrice di ipoteca)
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio ******Omissis******
Data: 28/08/2013
N° repertorio: 1978

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/05/2023
Reg. gen. 10462 - Reg. part. 8571
Quota: 1/1
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis******, ******Omissis******
Formalità a carico della procedura

