

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Navarra Ornella, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 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
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.737,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 12/01/2026, il sottoscritto Ing. Navarra Ornella, con studio in Via Alexander Fleming, 24 - 91014 - Castellammare del Golfo (TP), email navarraornella@gmail.com, PEC ornella.navarra@ingpec.eu, Tel. 320 8064426, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2026 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 della Giummarra 8 (Coord. Geografiche: 38°01'06.5"N 12°32'24.1"E)

DESCRIZIONE

Appartamento sito al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'immobile è pervenuto a **** Omissis ****, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 27.10.2010 in notar Cavasino Giacomo di Trapani rep. n. 73739/15240, trascritto il 28.10.2010 ai nn. 24347/17223.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via della Giummarra 8

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.

CONFINI

L'immobile prospetta a sud con scala comune condominiale ed altri appartamenti dello stesso condominio, mentre l'intero corpo di fabbrica è prospiciente e con accesso da via della Giummarra, 5. Confina a nord con la particella n. 285 dello stesso foglio di mappa ed a ovest è prospiciente su via Giacomo Ravidà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,90 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1999 al 19/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano 2



Dal 19/08/2003 al 20/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano 2
Dal 20/12/2003 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 15 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano 2
Dal 22/12/2005 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano 2-3
Dal 19/10/2010 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano 2-3
Dal 27/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 24/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 288, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 322,79 Piano 2-3

I titolari dei dati 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
	307	288	16	2	A3	7	5 vani	89 mq	322,79 €	2-3	

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. E' stato richiesto presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Trapani il certificato di residenza storico, dal quale risulta che gli esecutati sono entrambi residenti nell'immobile oggetto della procedura.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione. Sono presenti evidenti segni di degrado delle finiture interne, impianti obsoleti e necessità di interventi di manutenzione straordinaria. L'intradosso della copertura nel vano destinato a cucina e nella camera da letto presenta segni di sfondellamento e necessita di intervento. Anche nelle altre stanze sono già visibili i travetti del solaio, segno che anche lì è in corso il medesimo fenomeno, seppur in uno stadio iniziale. E' presente condensa e muffa in varie parti della copertura dell'appartamento, dovuta alla mancanza di qualsivoglia impermeabilizzazione sul terrazzo. Lì è presente un vano lavanderia completamente ammalorato e degradato e l'intero estradosso necessita di una revisione e di una idonea coibentazione ed impermeabilizzazione.

Non è presente impianto di riscaldamento, ma sono presenti solo due climatizzatori (uno in cucina ed uno in camera da letto). Gli infissi sono in legno con serrande e la presenza dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dal secondo piano di un vano scala condominiale che prospetta su via della Giummarra al civico 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile si presume non risulti gravato da censo, livello o uso civico in quanto non ve ne è traccia nelle ispezioni ipotecarie condotte all'Ufficio del Registro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano secondo di un maggior fabbricato costruito in muratura.

L'immobile ha accesso dal vano scala comune su via della Giummarra e prospetta su via Ravidà.

La copertura è piana in latero cemento, le pareti sono intonacate, i vani sono interamente pavimentati, gli infissi interni sono in legno con le persiane come oscuramento.

Gli impianti appaiono vetusti e necessitano di una revisione, non vi è la presenza di impianto termico, mentre sono presenti due climatizzatori. Anche il prospetto esterno dell'edificio necessita di una forte manutenzione, infatti in corrispondenza del primo e del secondo piano risulta totalmente manchevole.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1970 al 22/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Triolo Antonino	11/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/03/1970	3567	3043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	22/12/2003	1618	331		
Dal 22/12/2005 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Di Natale	22/12/2005	11646	5746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	28/12/2005	41962	26635		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2010 al 24/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cavasino Giacomo	27/10/2010	73739	15240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/10/2010	24347	17223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 28/12/2005
Reg. gen. 41963 - Reg. part. 11115
Importo: € 144.000,00
Capitale: € 72.000,00
Percentuale interessi: 3,35 %
Rogante: DI NATALE FRANCESCO
Note: Comunicazione n. 2337 del 03/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2010.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/06/2025



Reg. gen. 13368 - Reg. part. 11303
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di un'imposta parti a 294 euro per la cancellazione di ogni pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha destinazione d'uso abitativa ed è munito di concessione edilizia in sanatoria n. 1302 del 03/10/2003.

Tale concessione e gli elaborati relativi ad essa si allegano alla presente perizia.

Nella concessione citata e negli elaborati grafici viene descritto l'appartamento posto al secondo piano, mentre in nessun elemento si evince la lavanderia posta al terzo piano. Non è descritta nemmeno nella perizia giurata allegata alla pratica.

L'immobile si trova in zona A1 "Zona del centro storico urbano" secondo quanto previsto dalla rielaborazione parziale del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del territorio del Comune di Trapani, approvata con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 42 del 12/02/2010.

Si allega alla presente perizia anche il progetto originario con il quale è stato sopraelevato il piano terra per realizzare un appartamento al primo piano, progetto citato negli atti di provenienza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile ha destinazione d'uso abitativa ed è munito di concessione edilizia in sanatoria n. 1302 del 03/10/2003, rilasciata a nome di **** Omissis ****.

Tale concessione e gli elaborati relativi ad essa si allegano alla presente perizia.

Nella concessione citata e negli elaborati grafici viene descritto l'appartamento posto al secondo piano, mentre in nessun elemento si evince la lavanderia posta al terzo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a meno di una finestra posta nella camera da letto che prospetta sul vano scala. Tale finestra è già presente negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 1302 del 03/10/2003 e pertanto la sua mancanza nell'attuale planimetria catastale si ritiene sia un semplice errore grafico effettuato dal tecnico.

Rispetto agli elaborati della concessione edilizia si riscontra invece la presenza di un risposto nel vano che inizialmente era destinato a cucina, mentre oggi è una camera singola ed il vano indicato in concessione come soggiorno adesso è destinato a cucina. E' stato inoltre parzialmente demolito il tramezzo che dall'ingresso conduceva al corridoio che disimpegna tutte le stanza. Sarà possibile sanare questa difformità attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva presso l'UTC di Trapani, pagando una sanzione pari a 1.000 euro, oltre i diritti di segreteria ed istruttoria. Gli impianti presenti (elettrico e idrico) non hanno dichiarazione di conformità, pertanto sarà necessario procedere all'eventuale adeguamento per il rilascio. Considerando anche la parcella del tecnico per la presentazione della C.I.L.A. e l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio del catasto si prevedono dei costi pari a 3.000 euro per l'adeguamento.

Negli elaborati grafici della concessione non è presente la scala in ferro che conduce al lastrico solare, nè la lavanderia. Trattandosi di un vano accessorio e considerata la condizione di degrado dello stesso si consiglia di demolirlo e di procedere alla rimessa in pristino dei luoghi. Si stimano i costi di demolizione, rimozione e conferimento degli sfabbricidi in discarica autorizzata in ulteriori 4.000 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile determinare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, in quanto il condominio non è legalmente costituito, non possiede C.F. e non è stato nominato un amministratore condominiale.

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.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via della Giummarra 8

Appartamento sito al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 288, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.750,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello comparativo. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato di alcune variabili come: 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. 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 parametro al quale è stata riferita la stima a seguito dell'indagine di mercato condotta è il metro quadro. Il più probabile valore di mercato è stato poi sottratto l'importo che si presume sarà necessario a sanare le opere difformi stimato in circa 3.000 euro ed ulteriori 4.000 euro per la rimozione delle opere non sanabili. E' stato inoltre previsto un abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via della Giummarra 8	89,00 mq	750,00 €/mq	€ 66.750,00	100,00%	€ 66.750,00
				Valore di stima:	€ 66.750,00

Valore di stima: € 66.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10.012,50	€



Valore finale di stima: € 44.737,50

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello comparativo. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato di alcune variabili come: 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. 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 parametro al quale è stata riferita la stima a seguito dell'indagine di mercato condotta è il metro quadro. Il più probabile valore di mercato è stato poi sottratto l'importo che si presume sarà necessario a sanare le opere difformi stimato in circa 7.000 euro (3.000 euro per sanare le opere e 4.000 euro per rimuovere quelle non sanabili). Si prevede un importo di 5.000 euro per effettuare un intervento di risanamento dell'intradosso della copertura e di impermeabilizzazione del lastrico solare). E' stato inoltre previsto un abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare.

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.

Castellammare del Golfo, li 27/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Navarra Ornella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n,1302 del 03/10/2003
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali



- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria effettuata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione avvio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia e certificato di residenza storico
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 11 marzo 1970
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 27/10/2010
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 7/11/1962, Rep.46537, raccolta 18753
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto originario di sopraelevazione piano primo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via della Giummarra 8
Appartamento sito al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 288, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ha destinazione d'uso abitativa ed è munito di concessione edilizia in sanatoria n. 1302 del 03/10/2003. Tale concessione e gli elaborati relativi ad essa si allegano alla presente perizia. Nella concessione citata e negli elaborati grafici viene descritto l'appartamento posto al secondo piano, mentre in nessun elemento si evince la lavanderia posta al terzo piano. Non è descritta nemmeno nella perizia giurata allegata alla pratica. L'immobile si trova in zona A1 "Zona del centro storico urbano" secondo quanto previsto dalla rielaborazione parziale del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del territorio del Comune di Trapani, approvata con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 42 del 12/02/2010. Si allega alla presente perizia anche il progetto originario con il quale è stato sopraelevato il piano terra per realizzare un appartamento al primo piano, progetto citato negli atti di provenienza.

Prezzo base d'asta: € 44.737,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.737,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via della Giummarra 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 288, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è attualmente occupato dai debitori esegutati. L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione. Sono presenti evidenti segni di degrado delle finiture interne, impianti obsoleti e necessità di interventi di manutenzione straordinaria. L'intradosso della copertura nel vano destinato a cucina e nella camera da letto presenta segni di sfondellamento e necessita di intervento. Anche nelle altre stanze sono già visibili i travetti del solaio, segno che anche lì è in corso il medesimo fenomeno, seppur in uno stadio iniziale. E' presente condensa e muffa in varie parti della copertura dell'appartamento, dovuta alla mancanza di qualsivoglia impermeabilizzazione sul terrazzo. Lì è presente un vano lavanderia completamente ammalorato e degradato e l'intero estradosso necessita di una revisione e di una idonea coibentazione ed impermeabilizzazione. Non è presente impianto di riscaldamento, ma sono presenti solo due climatizzatori (uno in cucina ed uno in camera da letto. Gli infissi sono in legno con serrande e la presenza dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico.		
Descrizione:	Appartamento sito al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/06/2025
Reg. gen. 13368 - Reg. part. 11303
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

