



# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Candela Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*omissis\*\*\*

contro

\*\*\*omissis\*\*\*

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
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.984,15</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



All'udienza del 04/12/2024, 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 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Nicolò Riccio 85, piano 4

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano quarto di un maggiore fabbricato a dieci elevazioni fuori terra, ubicato in Trapani in via Nicolò Riccio 85. Urbanisticamente, l'intero edificio, ricade in zona B.1 - Zona del tessuto urbano esistente o di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala munito di ascensore, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 137,06. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso, salone, studio, due camere, una cucina dalla quale si può accedere ad una veranda chiusa di circa mq. 6,61, bagno, wc, riposto, corridoio, balcone prospiciente la via Nicolò Riccio. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di circa mq 3,83 posta al piano terrazzo (cfr. **ALLEGATO 1 - Elaborato grafico**).

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Nicolò Riccio 85, piano 4

## 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 a seguito di successione testamentaria del 20 gennaio 2019 (reg. generale 18087, reg. particolare 14361) registrata il 3 giugno 2019 serie 1T numero 003506.

## CONFINI

L'immobile confina a:

nord - con le particelle 84 e 104 del Foglio 4;

sud - con pozzo di luce, vano scala ed ascensore condominiali nonché con U.I. complanare;

est - con via Nicolò Riccio;

ovest - con particella 92 del Foglio 4.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,06 mq	157,50 mq	1	157,50 mq	3,20 m	4
Veranda chiusa	6,61 mq	6,61 mq	0,40	2,64 mq	3,20 m	4
Balcone	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	4
Lavanderia	3,83 mq	5,04 mq	0,20	1,01 mq	2,00 m	10
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>162,33 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	<p>***omissis*** proprietà 1/4</p> <p>***omissis*** proprietà 1/4</p> <p>***omissis***, proprietà 1/4</p> <p>***omissis***, proprietà 1/4</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.6, Cons. 8 vani</p> <p>Rendita € 1,04</p> <p>Piano 4</p>
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>25/02/1997</b>	<p>***omissis*** proprietà 250/1000</p> <p>***omissis*** proprietà 375/1000</p> <p>***omissis*** proprietà 375/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.6, Cons. 8 vani</p> <p>Rendita € 599,09</p> <p>Piano 4</p>
Dal <b>25/02/1997</b> al <b>07/04/1997</b>	<p>***omissis*** proprietà 250/1000</p> <p>***omissis*** proprietà 375/1000</p> <p>***omissis*** proprietà 375/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.6, Cons. 8 vani</p> <p>Rendita € 599,09</p> <p>Piano 4</p>
Dal <b>07/04/1997</b> al <b>09/06/2010</b>	<p>***omissis*** proprietà 250/1000</p> <p>***omissis*** proprietà 250/1000</p> <p>***omissis*** proprietà 250/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.6, Cons. 8 vani</p> <p>Rendita € 599,09</p>

	***omissis***proprietà 250/1000	Piano 4
Dal 09/06/2010 al 04/09/2011	***omissis*** proprietà 375/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 4
Dal 09/04/2011 al 13/06/2013	***omissis***Usufrutto 1/16 ***omissis*** Nuda proprieta' 1/8 ***omissis*** Usufrutto 1/6  ***omissis***,Usufrutto 1/16  ***omissis***,Proprieta' 3/4  ***omissis*** Nuda proprieta' 1/8  ***omissis*** Usufrutto 1/16	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 4
Dal 13/06/2013 al 26/07/2017	***omissis*** Usufrutto 2/24  ***omissis*** Nuda proprieta' 3/24  ***omissis*** nato Usufrutto 2/24  ***omissis*** Usufrutto 2/24  ***omissis*** Proprieta' 18/24  ***omissis*** Usufrutto 2/24  ***omissis*** Nuda proprieta' 3/24	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 4
Dal 26/07/2017 al 20/01/2019	***omissis*** Proprieta' 11/12  ***omissis*** Nuda proprietà 1/12	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 4
Dal 20/01/2019 al 23/02/2023	***omissis*** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 599,09 Piano 4

(cfr. ALLEGATO 2 - Documentazione catastale).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	83	13	2	A2	6	8 vani	150 mq	599,09 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi (cfr. **ALLEGATO 2 - Documentazione catastale**). Si sono rilevate le seguenti difformità:

- la veranda adiacente il vano cucina, indicata nella planimetria catastale, è stata chiusa con una vetrata;
- i vani wc e ripostiglio, indicati nella planimetria catastale, hanno in realtà misure differenti.

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 discreto stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche.

### 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 rompagnature esterne in laterizio. L'unità immobiliare, completa e rifinita in ogni sua parte, è in discrete condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in mattoni di scaglietta di marmo 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 risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina. Si precisa che all'interno dell'appartamento sono presenti due pompe di calore non funzionanti (cfr. **ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica**).

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (3 gennaio 2025) l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla di lui moglie.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1965	***omissis*** proprietario per 1/4;	<b>Atto di compravendita</b>			
	***omissis*** proprietaria per 1/4;	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	***omissis*** proprietaria per 1/4;	***omissis***	20/01/1965	17964	
	***omissis*** proprietaria per 1/4;	<b>Registrazione</b>			
	***omissis*** proprietaria per 1/4.	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	NOTA 1		08/02/1935	2149	1822
Dal 25/02/1997	***omissis*** proprietario per 2/8;	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	***omissis*** proprietaria per 3/8;	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				1017	

	***omissis*** proprietaria per 3/8.	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Trapani	23/11/1999	19900	16054
Dal 04/09/2011	***omissis*** proprietario per 2/8;  ***omissis*** piena proprietaria per 6/8.	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Trapani	03/09/2012	16480	13504
Dal 29/11/2011	***omissis*** piena proprietaria per 6/8; ***omissis*** nuda proprietaria per 1/8; ***omissis*** nuda proprietaria per 1/8; ***omissis*** usufruttuaria per 1/16;  ***omissis*** usufruttuaria per 1/16;  ***omissis*** usufruttuario per 1/16;  ***omissis*** usufruttuario per 1/16.	<b>Dichiarazione di successione - atto notarile pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		***omissis***	09/01/2012	22360	4837
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/01/2012	1145	976
Dal 13/06/2013	***omissis*** piena proprietaria per 6/8; ***omissis*** nuda proprietaria per 1/8; ***omissis*** nuda proprietaria per 1/8; ***omissis*** usufruttuaria per 5/48; ***omissis*** usufruttuario per 5/48; ***omissis*** (nato a Trapani il 06/11/1953) usufruttuario per 5/48.	<b>Riunione usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/06/2013		
Dal 26/07/2017	***omissis*** piena proprietaria per 6/8; ***omissis*** nuda proprietaria per 2/8; ***omissis*** usufruttuaria per 10/48; ***omissis*** usufruttuario per 5/48.	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		***omissis***	26/07/2017	23852	6021
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			03/08/2017	14856	11487
Dal 20/01/2019	***omissis*** pieno proprietario per 1/1	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	15/10/2019	18087	14361
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA 1 - Nell'atto in luogo di \*\*\*omissis\*\*\* è riportata erroneamente \*\*\*omissis\*\*\* (nata a Trapani il 06/11/1916). Tale errore materiale è stato corretto a seguito di sentenza 597/2024 del Tribunale di Trapani.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 29/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 4 - Visura ipotecaria**):

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Trapani il 16/11/2022  
 Reg. gen. 23144 - Reg. part. 1687  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 4.874,00  
 A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
 Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 2.437,00  
 Rogante: Giudice di Pace di Trapani  
 Data: 04/10/2021  
 N° repertorio: 265

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Trapani il 09/06/2023  
 Reg. gen. 12073 - Reg. part. 9851  
 Quota: 1/1  
 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.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente o di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani e per come indicato all'art. 106 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato costruito in virtù dei seguenti titoli (cfr. **ALLEGATO 5 – Documentazione urbanistica**):

Licenza di Costruzione n.135 del 28/05/1962

Con tale titolo si autorizzava la costruzione di un edificio con piano terra e 7 elevazioni.

### **Licenza di Costruzione n.196 del 27/06/1963.**

Con tale titolo si autorizzava la sopraelevazione del piano attico, la modifica del piano terrazze e dei prospetti prospicienti la via Nicolò Riccio e la via Serraino Vulpitta.

### **Progetto in Sanatoria approvato con parere C.E.C. nella seduta del 26/03/1964.**

Con tale titolo si regolarizzavano modifiche interne agli appartamenti.

### **Certificato di Abitabilità rilasciato in data 20/05/1964.**

**DIFFORMITA' RILEVATE:** A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto approvato (Progetto in sanatoria approvato con parere C.E.C. nella seduta del 26/03/1964) e lo stato di fatto dei luoghi, si rileva che l'unica difformità riscontrata è la chiusura della veranda adiacente la cucina con una vetrata. Al fine della regolarizzazione occorrerà presentare pratica C.I.L.A. ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della suddetta pratica ammonta a circa € 1.200,00 (euro milleduecento/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 € 1.416,90 (euro millequattrocentosedici/90). 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).

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

- 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.

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 6 – Attestato di Prestazione Energetica**).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 708,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.877,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Spese legali affrontate per procedimenti giudiziari alla data del 17/01/2025: € 7.000,00 (cfr. **ALLEGATO 7 - Comunicazione Amministratore del "\*\*\*\*omissis\*\*\*\*"**).

## 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza allo studio comparativo di tabelle analitiche elaborate da associazioni del settore immobiliare, l'osservatorio immobiliare de IL SOLE 24ORE e il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I.), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Nicolò Riccio 85, piano 4

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano quarto di un maggiore fabbricato a dieci elevazioni fuori terra, ubicato in Trapani in via Nicolò Riccio 85. Urbanisticamente, l'intero edificio, ricade in zona B.1 - Zona del tessuto urbano esistente o di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala munito di ascensore, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 137,06. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso, salone, studio, due camere, una cucina dalla quale si può accedere ad una veranda chiusa di circa mq. 6,61, bagno, wc, riposto, corridoio, balcone prospiciente la via Nicolò Riccio. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di circa mq 3,83 posta al piano terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 178.563,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Nicolò Riccio 85, piano 4	162,33 mq	1.100,00 €/mq	€ 178.563,00	100,00%	€ 178.563,00
Valore di stima:					€ 178.563,00

Valore di stima: € 178.563,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1416,90	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Spese condominiali insolute	2877,50	€
-----------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 146.984,15**

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 30/03/2025

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

Firmato Da: CANDELA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMIERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e2b6c

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Nicolò Riccio 85, piano 4

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano quarto di un maggiore fabbricato a dieci elevazioni fuori terra, ubicato in Trapani in via Nicolò Riccio 85. Urbanisticamente, l'intero edificio, ricade in zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente o di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala munito di ascensore, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 137,06. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso, salone, studio, due camere, una cucina dalla quale si può accedere ad una veranda chiusa di circa mq. 6,61, bagno, wc, riposto, corridoio, balcone prospiciente la via Nicolò Riccio. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di circa mq 3,83 posta al piano terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente o di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani e per come indicato all'art. 106 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 146.984,15**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.984,15**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - Via Nicolò Riccio 85, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 83, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	162,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile verte in discreto stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano quarto di un maggiore fabbricato a dieci elevazioni fuori terra, ubicato in Trapani in via Nicolò Riccio 85. Urbanisticamente, l'intero edificio, ricade in zona B.1 - Zona del tessuto urbano esistente o di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala munito di ascensore, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 137,06. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso, salone, studio, due camere, una cucina dalla quale si può accedere ad una veranda chiusa di circa mq. 6,61, bagno, wc, riposto, corridoio, balcone prospiciente la via Nicolò Riccio. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di circa mq 3,83 posta al piano terrazzo		



## Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 16/11/2022

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 1687

Quota: 1/1

Importo: € 4.874,00

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.437,00

Rogante: Giudice di Pace di Trapani

Data: 04/10/2021

N° repertorio: 265

## Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 09/06/2023

Reg. gen. 12073 - Reg. part. 9851

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Formalità a carico della procedura

