TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Navarra Ornella, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

contro

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 6
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 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.300,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

INCARICO

In data 01/08/2025, 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 02/08/2025 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 Selinunte, 8, piano T (Coord. Geografiche: 38.02324301826452, 12.52742780713665)

DESCRIZIONE

L'immobile, a destinazione residenziale, è di proprietà del Sig. [redacted] Si trova in una zona fortemente urbanizzata, ed occupa porzione del piano terra di un edificio di complessive due elevazioni fuori terra. Lo stato manutentivo appare buono, l'accesso avviene dall'androne condominiale, prospiciente la via Selinunte.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Selinunte, 8, piano T

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe62f7f5628dc8de

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante a ovest con un appartamento di proprietà dei Sig.ri distinto al NCEU al Fg.1, p.lla 49, sub.3, mentre a nord prospetta sulla via Selinunte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,75 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	78,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	78,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **24/06/1986**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 49, Sub. 6 Categoria A4
Dal **24/06/1986** al **18/09/1990**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 49, Sub. 6 Categoria A4
Dal **18/09/1990** al **22/06/2001**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 49, Sub. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

		Categoria A4
Dal **22/06/2001** al **09/11/2007**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 49, Sub. 6 Categoria A4
Dal **09/11/2007** al **25/07/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 49, Sub. 6 Categoria A4
Dal **25/07/2008** al **15/12/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 49, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 173,53 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	49	6		A4	4	4 vani	78 mq	173,53 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'immobile non è corrispondente allo stato dei luoghi. Si sottolinea infatti la mancanza del vano che catastalmente è destinato a cucina. Infatti l'ingresso all'immobile che avviene dall'androne comune, conduce direttamente alla zona giorno. E' stato inoltre demolito il ripostiglio posto a sud della cucina presente nella planimetria catastale e tale riposto è stato annesso al W.C. adiacente che risulta ampliato.
Nella planimetria catastale si riscontra anche un errore nelle aperture dell'immobile verso la chiostrina interna. Ad ogni modo nello stato di fatto esse sono conformi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Trapani, pertanto non saranno oggetto di regolarizzazione, ma dovranno essere aggiornate nella nuova planimetria catastale per errata rappresentazione.

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 Romano di Lombardia il certificato di ria Del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi non viene utilizzato e risulta completamente sgombro.
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. Il pozzo luce presente non è intonacato, ma è presente solo uno strato di rinzaffo e si nota la presenza di umidità di risalita. Nella zona sud dell'immobile, destinata a camera da letto, sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse, provenienti dal terrazzo dell'appartamento posto al primo piano. Stessi segni di infiltrazione sono presenti nel piccolo ripostiglio ricavato all'interno del W.C.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso da un androne comune, posto ad ovest dell'appartamento e con accesso da Via Selinunte.

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 terra di un maggior fabbricato costruito in muratura. L'orientamento prevalente dell'edificio è in direzione Nord-Sud ed ha un unico affaccio su strada, sul fronte nord, prospiciente la via Selinunte. Il solaio di interpiano è costituito da volte, a meno del vano posto a sud, destinato a camera da letto, che ha una copertura piana in latero-cemento. Le pareti sono intonacate, i vani sono interamente pavimentati, gli infissi interni sono in legno, mentre le persiane esterne in alluminio.
Gli impianti appaiono vetusti e necessitano di una revisione, non vi è la presenza di impianto termico o di climatizzazione. Anche il prospetto esterno dell'edificio necessita di manutenzione, infatti in corrispondenza della via Selinunte, si notano ampie parti di intonaco ammalorato. In varie parti dell'appartamento è presente umidità di risalita ed in camera da letto si notano anche dei segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo posto al primo piano dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/06/2001** al **09/11/2007**	X	**Compravendita**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manzo Luigi	22/06/2001	16477	1950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/07/2001	14488	12103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/07/2001	3018	
Dal **09/11/2007** al **25/07/2008**	o 7)	**Compravendita**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piazza Antonio Aldo	09/11/2007	50081	22978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	14/11/2007	31538	20481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **25/07/2008** al **30/01/2026**	3	**Compravendita**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piazza Antonio Aldo	25/07/2008	51001	23668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/07/2008	20390	14327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

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.

L'atto di provenienza del 22/06/2001, redatto dal Notaio Luigi Manzo, Rep. 16477, raccolta 1950, verrà inserito come allegato della presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

sa S.p.A.

reto Ingiuntivo

ra

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 20/06/2025
  Reg. gen. 13256 - Reg. part. 11204
  A favore di PRISMA SPV S.R.L.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

Conti
Form rocedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha destinazione abitativa ed è munito di Autorizzazione rilasciata dal Comune di Trapani in data 23 Maggio 2001 a nome dei sig.ri Si allega copia di quanto ottenuto con accesso agli atti al Comune di Trapani.
L'immobile si trova in zona B1 "Zona del tessuto urbano esistente e di completamento" 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile ha destinazione abitativa ed è munito di Autorizzazione rilasciata dal Comune di Trapani in data 23 Maggio 2001 a nome dei sig.ri Si allega copia di quanto ottenuto con accesso agli atti al Comune di Trapani.

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.

La planimetria catastale dell'immobile è conforme all'ultimo titolo rilasciato, ma non è corrispondente allo stato dei luoghi. Si sottolinea infatti la mancanza del vano che catastalmente è destinato a cucina. Infatti l'ingresso all'immobile che avviene dall'androne comune, conduce direttamente alla zona giorno. Il vano che precedentemente era destinato a soggiorno, prospiciente la via Selinunte, adesso è adibito a cucina. E' stato inoltre demolito il ripostiglio posto a sud della cucina presente nella planimetria catastale e tale riposto è stato annesso al W.C. adiacente che risulta ampliato.
Nella planimetria catastale si riscontra anche un errore nelle aperture dell'immobile verso la chiostrina interna. Ad ogni modo nello stato di fatto esse sono conformi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Trapani, pertanto non saranno oggetto di regolarizzazione, ma dovranno essere aggiornate nella nuova planimetria catastale per errata rappresentazione.
Sarà possibile sanare questa difformità attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva presso l'UTC di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é 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 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. 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).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Selinunte, 8, piano T
  L'immobile, a destinazione residenziale, è di proprietà del Sig. Si trova in una zona fortemente urbanizzata, ed occupa porzione del piano terra di un edificio di complessive due elevazioni fuori terra. Lo stato manutentivo appare buono, l'accesso avviene dall'androne condominiale, prospiciente la via Selinunte.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 49, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 78.000,00
  Sarà possibile sanare le difformità riscontrate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva presso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Selinunte, 8, piano T	78,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	€ 78.000,00

Valore di stima: € 78.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	11.700,00	€

***Valore finale di stima:* € 63.300,00**

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 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 3.000 euro. 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna particolarità da segnalare, oltre a quanto sopra esposto.

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 03/02/2026

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

Firmato digitalmente da
Ornella Navarra
CN = Ornella Navarra
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani
C = IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 22/06/2001, Rep. 16477, racc. 1950 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione del 23/05/2001 e relativi elaborati grafici (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali estratte da Sister (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale immobile (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria effettuata (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione avvio operazioni peritali (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione avvio operazioni peritali (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato di famiglia e certificato di residenza storico (Aggiornamento al 17/09/2025)

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Selinunte, 8, piano T
  L'immobile, a destinazione residenziale, è di proprietà del Sig. Si trova in una zona fortemente urbanizzata, ed occupa porzione del piano terra di un edificio di complessive due elevazioni fuori terra. Lo stato manutentivo appare buono, l'accesso avviene dall'androne condominiale, prospiciente la via Selinunte.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 49, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ha destinazione abitativa ed è munito di Autorizzazione rilasciata dal Comune di Trapani in data 23 Maggio 2001 a nome dei sig.ri
  Vita. Si allega copia di quanto ottenuto con accesso agli atti al Comune di Trapani. L'immobile si trova in zona B1 "Zona del tessuto urbano esistente e di completamento" 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.

Prezzo base d'asta: **€ 63.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe62f7f5628dc8de

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Selinunte, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 49, Sub. 6, Categoria A4	**Superficie**	78,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi non viene utilizzato e risulta completamente sgombro. 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. Il pozzo luce presente non è intonacato, ma è presente solo uno strato di rinzaffo e si nota la presenza di umidità di risalita. Nella zona sud dell'immobile, destinata a camera da letto, sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse, provenienti dal terrazzo dell'appartamento posto al primo piano. Stessi segni di infiltrazione sono presenti nel piccolo ripostiglio ricavato all'interno del W.C.		
Descrizione:	L'immobile, a destinazione residenziale, è di proprietà del Sig. . Si trova in una zona fortemente urbanizzata, ed occupa porzione del piano terra di un edificio di complessive due elevazioni fuori terra. Lo stato manutentivo appare buono, l'accesso avviene dall'androne condominiale, prospiciente la via Selinunte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 28/07/2008
  Reg. gen. 20391 - Reg. part. 3586
  Importo: € 75.000,00
  A favore di Unicredit banca per la casa S.p.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 6,55 %
  Rogante: Piazza Antonio Aldo
  Data: 28/07/2008
  N° repertorio: 51002
  N° raccolta: 23669

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ORNELLA NAVARRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ab505dde0374a8fe627f5628dc8de