

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bernardi Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.045,31	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 19/03/2024, il sottoscritto Ing. Bernardi Carmela, con studio in Via Burgarella, 16 - 91100 - Trapani (TP), email carmelabernardi@gmail.com, PEC carmela.bernardi@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 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 G. Romano, 15 (Coord. Geografiche: 38.02590, 12.54352)

L'immobile appartiene ad uno stabile di tre elevazioni di cui occupa il primo piano.

La via G. Romano è una via chiusa ubicata in una zona residenziale posta nelle vicinanze di due vie al alto tasso di percorribilità e con buona presenza di esercizi commerciali, quali la via Convento San Francesco di Paola e la via Cesarò.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via G. Romano, 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a ad ovest con la via Giuseppe Romano, a nord con proprietà a sud con proprietà e ad est con proprietà ,salvo altri o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	88,32 mq	109,70 mq	1	109,70 mq	3,25 m	1
Veranda	10,00 mq	14,17 mq	0,40	5,67 mq	3,25 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile attualmente risulta libero.

La consistenza catastale risulta essere poco inferiore rispetto a quella urbanistica

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1005, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,31 Piano 1
Dal 01/01/1991 al 09/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1005, Sub. 2, Zc. 2

		Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 198,84 Piano 1
Dal 09/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1005, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq tot mq Rendita € 198,84 Piano 1

I dati catastali sono rispondenti .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1005	2	2	A3	4	5 vani	198,84 mq	626 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale rappresenta la distribuzione reale dell'immobile tranne che per la veranda lato est che viene rappresentata come aperta mentre nella pratica in sanatoria risulta una veranda chiusa. Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile accedere alla veranda perchè l'infisso era bloccato. A definizione della pratica in sanatoria sarà necessario regolarizzare la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da aggiungere

PATTI

L'appartamento al momento risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile durante la visita effettuata con il Custode il 14 maggio 2024, risultava sporco, disordinato e pieno di sacchi di spazzatura tanto che fu difficile visionare gli ambienti. Ciò nondimeno non si è notato alcun fenomeno fessurativo alle pareti e ai solai, gli infissi sono in legno monovetro con tapparella ancora in discreto stato, la pavimentazione visibile tra i sacchi non era rovinata o lesionata è in scaglie di marmo e marmo. Il bagno è visibilmente rifatto da pochi anni.

L'unità abitativa è ubicata al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra e necessita di manutenzione e adeguamento alle norme impiantistiche vigenti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle di un piccolo condominio e in particolare l'androne e il vano scala comprensivo di utenza. Non esistono altre parti comuni alle altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da riferire in merito. Dai dati di cui si è in possesso non si evincono servitù di alcun genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risale ai primissimi anni '60 ,ha struttura portante in fondazione creata da travi cementizie, la struttura portante verticale è in conci di tufo, il solaio è realizzato in latero cemento.

Pereti e soffitti sono rifiniti con tonachina e pitturazione, pavimenti in

Tutti gli impianti sono sottotraccia ma non rispettano la normativa vigente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1963 al 09/11/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G. FODALE	02/01/1963		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	08/02/1963	2537	2374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1965 al 09/11/2010	**** Omissis ****	CONSERVATORIA DI TRAPANI	21/01/1963	2734	298
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G. FODALE	02/01/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	08/02/1963	2537	2374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONS. DI TRAPANI	21/01/1963	2734	298
Dal 09/11/2010 al 26/07/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIZZO DANIELE	09/11/2010	21616	626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MARSALA	18/11/2010	25758	18318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MARSALA	17/11/2010	2491	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a TRAPANI il 24/07/2023

Reg. gen. 17493 - Reg. part. 14463

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 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare richiesta di cancellazione, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato

di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;.....

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico

ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.....

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Lo stabile cui appartiene l'unità immobiliare fu edificato giusta Licenza di costruzione del 02/12/1960.

I lavori furono realizzati in difformità al progetto autorizzato per cui il 06/04/1989 fu presentata istanza di sanatoria edilizia con prot. 20419. La pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 relativa a tutto lo stabile e presentata dalla precedente proprietaria, madre dell'esecutata è ancora in corso.

Per la risoluzione della su citata pratica l'ufficio di competenza ha affidato la gestione al tecnico esterno geom. G. Calavetta con disciplinare di incarico n. 22079 del 28/09/2020.

Esaminata l'istanza il tecnico ha richiesto un'integrazione documentale con comunicazione alle parti del 01/12/2020.

La sig.ra **** Omissis **** non ha mai integrato come richiesto per la definizione della pratica.

Durante l'interlocuzione avuto col tecnico esaminatore, si è evidenziata la semplice definizione della pratica di sanatoria edilizia ai fini dell'ottenimento della Concessione. Per cui l'immobile è sostanzialmente sanabile.

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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto descritto nel progetto di sanatoria edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ha accesso dalla scala condominiale attraverso un piccolo androne che si affaccia direttamente sulla via G. Romano. L'acqua proviene da serbatoio privato posto al piano terrazza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via G. Romano, 15

L'immobile appartiene ad uno stabile di tre elevazioni di cui occupa il primo piano. La via G. Romano è una via chiusa ubicata in una zona residenziale posta nelle vicinanze di due vie al alto tasso di percorribilità e con buona presenza di esercizi commerciali, quali la via Convento San Francesco di Paola e la via Cesarò.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1005, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 84.288,38

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Relativamente all'immobile a nome della originaria proprietaria sig.ra **** Omissis **** risulta una pratica di richiesta Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85 istanza prot. 20161 del 01/04/1986. Il fabbricato fu costruito dai precedenti proprietari giusta Licenza edilizia del 02/12/1960, ma durante la sua edificazione vennero effettuate lievi modifiche. La scrivente, dalla visita presso l'immobile, ha potuto verificare la rispondenza tra quanto dichiarato nella domanda di sanatoria e lo stato attuale dell'immobile, unico ambiente non visionato fu la verandina in quanto la porta era bloccata. Copia del progetto originario e della pratica in sanatoria edilizia sono allegati. La pratica in sanatoria riguarda tutto lo stabile dal piano terra al piano secondo. L'immobile è sanabile se si adempie a quanto richiesto dall'ufficio di competenza con nota prot. 106932 del 01/12/2020. La spesa per ottenere la Concessione in Sanatoria e ottenere la relativa Concessione è di circa € 1500,00.

Ciò detto, per quanto concerne il valore di stima dell'immobile, la C.T.U. ha effettuato un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del posto per poter confrontare immobili in vendita similari per ubicazione e per tipologia. Dall'indagine scaturisce che il valore medio, per immobile senza ascensore con un bagno e in zone limitrofe hanno un valore medio di €/mq 833,00. Dalle tabelle OMI invece nell'area in cui ricade l'immobile il valore medio di compravendita è di €/mq 630,00. Dal Borsino immobiliare si trae una valutazione di medi di $\text{€}/(630,00+810,00) = \text{€}/\text{mq } 720,00$.

Dai valori identificati si opera una media aritmetica ottenendo :

$\text{€}/\text{mq } (833,00+630,00+720,00) = \text{€}/\text{mq } 727,00$.

Valore di vendita medio di mercato per immobili simili

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via G.	115,94 mq	727,00 €/mq	€ 84.288,38	100,00%	€ 84.288,38

Romano, 15				
Valore di stima:				€ 84.288,38

Valore di stima: € 84.288,38

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Mancato guadagno	8,00	%

Valore finale di stima: € 76.045,31

Il metodo si stima utilizzato è quello sintetico comparativo.

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 27/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bernardi Carmela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA 1960 (Aggiornamento al 26/07/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - PROGETTO EDILIZIO 1960 (Aggiornamento al 26/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOMANDA E PROGETTO IN SANATORIA (Aggiornamento al 26/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RICHIESTA INTEG. TECNICO ISTRUTTORE (Aggiornamento al 26/07/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - STRALCIO CATASTALE (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 02/05/2024)



- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 26/07/2024)
- ✓ N° 8 Google maps - GOTO DA GOOGLE (Aggiornamento al 26/07/2024)
- ✓ N° 9 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 25/07/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via G. Romano, 15

L'immobile appartiene ad uno stabile di tre elevazioni di cui occupa il primo piano. La via G. Romano è una via chiusa ubicata in una zona residenziale posta nelle vicinanze di due vie al alto tasso di percorribilità e con buona presenza di esercizi commerciali, quali la via Convento San Francesco di Paola e la via Cesarò.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1005, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso

ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali,

artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale,

parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a)

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della

volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una

superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si

prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino

a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si

prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di

fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;..... L'intervento edilizio

diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di

planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita

certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.....

Prezzo base d'asta: € 76.045,31

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.045,31

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via G. Romano, 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1005, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	115,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile durante la visita effettuata con il Custode il 14 maggio 2024, risultava sporco, disordinato e pieno di sacchi di spazzatura tanto che fu difficile visionare gli ambienti. Ciò nondimeno non si è notato alcun fenomeno fessurativo alle pareti e ai solai, gli infissi sono in legno monovetro con tapparella ancora in discreto stato, la pavimentazione visibile tra i sacchi non era rovinata o lesionata è in scaglie di marmo e marmo. Il bagno è visibilmente rifatto da pochi anni. L'unità abitativa è ubicata al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra e necessita di manutenzione e adeguamento alle norme impiantistiche vigenti.		
Descrizione:	L'immobile appartiene ad uno stabile di tre elevazioni di cui occupa il primo piano. La via G. Romano e una via chiusa ubicata in una zona residenziale posta nelle vicinanze di due vie al alto tasso di percorribilità e con buona presenza di esercizi commerciali, quali la via Convento San Francesco di Paola e la via Cesarò.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a TRAPANI il 24/07/2023

Reg. gen. 17493 - Reg. part. 14463

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

