ALLEGATO 10

Perizia Privacy

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellafiore Gaspare, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

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
- Parti Comuni 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 11
- **Lotto Unico** 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E. 12
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.536,35** 12

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

INCARICO

All'udienza del 04/03/2026, il sottoscritto Arch. Bellafiore Gaspare, con studio in Via Pantelleria, 18 - 91100 - Trapani (TP), email gbellafiore.architect@gmail.com, PEC gbellafiore@archiworldpec.it, Tel. 0923 593148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 09/03/2026 (cfr. ***Allegato 01 – Verbale di sopralluogo***) e si sono svolte congiuntamente con il custode giudiziario.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Emilia Romagna n.1/C, 91100, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un maggiore edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra (oltre piano seminterrato) ubicato in Trapani nella Via Emilia Romagna. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 95.01, è raggiungibile dal civico n.1/C della Via Emilia Romagna da cui si accede, a mezzo di cancello sia pedonale che carrabile, ad un'area condominiale e da qui ad un vano scala munito di ascensore. Esso risulta così distribuito: un ingresso/salone, una cucina, tre camere, due wc, un disimpegno, un riposto, una veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato nord)(cfr. ***ALLEGATO 02 – Planimetria unità immobiliare***).

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 Emilia Romagna n.1/C, 91100, piano 1

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 *******

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

******* Omissis ****** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

L'immobile appartiene al debitore in virtù di Atto di Compravendita del 16/10/2017 (n. rep. 409 n. racc. 352 – trascritto a Trapani il 17/10/2017 ai nn. 18781/14548) ai rogiti del Notaio ******* Omissis ****.*** Il debitore acquistò, dal sig. ******* Omissis *******, la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio, posto al primo piano, identificato catastalmente al foglio di mappa del Comune di Trapani n.10 p.lla 1175 sub.7 e la quota di 1/14 del sub. 1 (posto auto scoperto non oggetto di pignoramento)(cfr. ***ALLEGATO 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio*** e Relazione notarile in fascicolo).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:
- a Nord, sud ed est con area condominiale;
- a Ovest con vano ascensore e vano scala condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,01 mq	116,61 mq	1	116,61 mq	2,70 m	1
Veranda chiusa	11,03 mq	11,03 mq	0,40	4,41 mq	270,00 m	1
Balcone salone	8,37 mq	8,37 mq	0,25	2,09 mq	0,00 m	1
Balcone camera	2,38 mq	2,38 mq	0,25	0,59 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				**123,70 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/05/2007** al **06/12/2007**	**** Omissis **** proprietà 1000/1000 NOTA 1	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1
Dal **16/10/2007** al **27/07/2026**	**** Omissis **** Proprieta' 1/1 NOTA 6	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 570,68 Piano 1
Dal **06/12/2007** al **21/01/2008**	**** Omissis **** proprietà 1000/1000 NOTA 2	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 1
Dal **21/01/2008** al	**** Omissis **** proprietà	Catasto **Fabbricati**

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

31/01/2008	1000/1000 NOTA 3	Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 1
Dal **31/01/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis **** Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/10/2017 NOTA 4	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **16/10/2017**	**** Omissis **** Proprieta' 1/1 NOTA 4	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 570,68 Piano 1

NOTA 1 - COSTITUZIONE del 03/05/2007 Pratica n. TP0170847 in atti dal 03/05/2007 COSTITUZIONE (n. 874.1/2007);
NOTA 2 - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/12/2007 Pratica n. TP0362199 in atti dal 06/12/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 26457.1/2007);
NOTA 3 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2008 Pratica n. TP0017518 in atti dal 21/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1003.1/2008);
NOTA 4 - Atto del 31/01/2008 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 50390 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2426.1/2008 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 05/02/2008;
NOTA 5 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
NOTA 6 - Atto del 16/10/2017 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 409 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14548.1/2017 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 18/10/2017.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
	10	1175	7	2	A2	7	6,5 vani	118 mq	570,68 €	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. ***ALLEGATO 04 - Documentazione catastale***) e precisamente è stata realizzata una veranda chiusa con struttura precaria in alluminio nel balcone prospiciente l'area condominiale (lato nord).

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

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

PARTI COMUNI

L'UNITA' IMMOBILIARE E' STATA VENDUTA AL DEBITORE CON TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, DIRITTI, QUOTE CONDOMINIALI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE E TRASCRITTE, TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO E CON TUTTE LE PRECISAZIONI E LIMITAZIONI DI CUI AL TITOLO DI PROPRIETA' DI CUI OLTRE (ATTO DI VENDITA DEL 31.1.2008 AI ROGITI DEL NOTAIO ANTONIO ALDO PIAZZA, REGISTRATO IN TRAPANI IL 5.2.2008) CUI LE PARTI FANNO ESPRESSO RINVIO, NULLA RISERVANDOSI LA PARTE VENDITRICE. I SOLI DUE APPARTAMENTI DI PRIMO PIANO AVEVANO DIRITTO ALLA CORRISPONDENTE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEL PORTICO, DELL'ANDRONE, DEL VANO SCALA A PARTIRE DAL PIANO TERRA, DELLA SCALA, DELL'ASCENSORE E RELATIVO VANO, DEI LOCALI TECNICI E DEL TERRAZZO, ENTI QUESTI TUTTI DISTINTI NEL CATASTO FABBRICATI DI TRAPANI AL FOGLIO 10, PARTICELLA 1175 SUBALTERNO 5, BENE COMUNE NON CENSIBILE, IL QUALE COMPRENDE ANCHE IL DISIMPEGNO DI ACCESSO AI LOCALI CANTINA DI PIANO SEMINTERRATO, SU CUI I DETTI DUE APPARTAMENTI NON HANNO ALCUN DIRITTO DI COMUNITA' O DI USO, STANTE CHE ESSO COSTITUISCE PERTINENZA DEI SOLI CENNATI LOCALI CANTINA.
(cfr. ***ALLEGATO 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio***).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un maggiore edificio a sette elevazioni fuori terra (oltre piano seminterrato), accessibile dalla via Emilia Romagna e dotato di un'area condominiale scoperta comune in parte destinata a parcheggio condominiale. Il fabbricato risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e tompagnature esterne in tufo. Internamente l'unità abitativa in oggetto è in buone condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata con mattoni di ceramica e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per i servizi igienici e l'angolo cottura nel vano cucina che risultano piastrellati anche a parete. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e questi ultimi muniti di avvolgibili in pvc con cassonetti in legno. Si segnala la presenza di un impianto di riscaldamento (sono presenti solo le piastre) privo della caldaia un tempo ubicata nella veranda chiusa. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. ***ALLEGATO 03 – Documentazione Fotografica***).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta la residenza anagrafica del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 21/03/2005 al 12/04/2006</td><td rowspan="4">**** Omissis **** proprietario per 1000/1000

NOTA 1</td><td colspan="4">Decreto di Trasferimento di Immobile</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>21/03/2005</td><td>151</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	19/04/2005	12925	8540
Dal **12/04/2006** al **31/01/2008**	**** Omissis **** proprietario per 1000/1000 NOTA 2	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	12/04/2006	48160	21372
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	19/04/2006	12242	7642
Dal **31/01/2008** al **16/10/2017**	**** Omissis **** proprietario per 1000/1000 NOTA 3	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	31/01/2008	50390	23231
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	05/02/2008	3232	2426
Dal **16/07/2017**	**** Omissis **** proprietario per 1/1 NOTA 4	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	16/10/2017	409	352
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	17/10/2017	18781	14548

NOTA 1 - In virtù di tale titolo il sig. **** Omissis **** divenne proprietario, per la quota dell'intero, di un lotto di terreno edificabile di circa mq. 1590 (fg.10 p.lle 1036 e 1038), su cui successivamente venne edificato l'edificio di cui l'unità immobiliare staggita fa parte, sito in Trapani, località Fontanelle, via Emilia Romagna, da potere del sig. **** Omissis ****;
NOTA 2 - In virtù di tale titolo la società **** Omissis **** divenne proprietaria della piena proprietà di un lotto di terreno edificabile di circa mq. 1590 (fg.10 p.lle 1036 e 1038), su cui successivamente venne edificato l'edificio di cui l'unità immobiliare staggita fa parte, sito in Trapani, località Fontanelle, via Emilia Romagna, da potere del sig. **** Omissis ****;
NOTA 3 - In virtù di tale titolo il sig. **** Omissis **** divenne proprietario, per la quota dell'intero, tra gli altri, dell'unità immobiliare staggita, da potere della società **** Omissis ****;
NOTA 4 - In virtù di tale titolo il debitore divenne proprietario, per la quota dell'intero, tra gli altri, dell'unità immobiliare staggita, da potere del sig. **** Omissis ****.
(cfr. ***ALLEGATO 05 - Titoli di proprietà e ALLEGATO 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio*** e Relazione notarile in fascicolo).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 27/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  Iscritto a Trapani il 17/10/2017
  Reg. gen. 18782 - Reg. part. 1678
  Quota: 1/1
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 14/05/2025
  Reg. gen. 10125 - Reg. part. 8516
  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, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona Fv - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. ***ALLEGATO 06 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani***):

CONCESSIONE EDILIZIA N.341 DELL'14/12/2005
Si autorizzava la ditta allora proprietaria a costruire un fabbricato per civile abitazione costituito da piano cantinato, piano terra e n.6 piani solerati da realizzare in via Emilia Romagna. In data 14/02/2005 veniva rilasciato parere favorevole del medico responsabile . In data 14/07/2005 veniva rilasciata autorizzazione n.74418 dal Genio Civile di Trapani.

CAMBIO INTESTAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.341 DELL'014/12/2005

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

Si autorizzava il cambio di intestazione della concessione edilizia N.341/2005 dalla ditta **** Omissis **** alla ditta **** Omissis ****.

VARIANTE del 03/12/2007 (variante al progetto del 14/12/2005)
In data 03/12/2007 esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella modifica della rampa d'accesso all'androne condominiale, nella modifica dell'aiuola esterna di fronte al vano scala, nelle modifiche interne delle varie unità immobiliari, nella modifica della recinzione esterna, nella modifica della sagoma e dimensioni delle finestre del vano scala.

AUTORIZZAZIONE del 03/10/2007
Si autorizzava la ditta proprietaria ad eseguire i lavori consistenti nello spostamento dello scarrozzo d'ingresso al parcheggio e nella modifica dell'impianto di illuminazione.

ABITABILITA'
In data 08/01/2008 veniva rilasciato certificato di abitabilità relativo all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. A tal uopo veniva rilasciato dal Genio Civile di Trapani il Certificato di Conformità dell'11/12/2007 ai sensi dell'art.28 della L.64/74; in data 21/12/2007 veniva rilasciata Autorizzazione allo Scarico.

DIFFORMITA' RILEVATE
A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto presentato (*VARIANTE del 03/12/2007*) e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare l'unica difformità riscontrata è la chiusura della veranda, prospiciente l'area condominiale (lato nord), con struttura precaria in alluminio.
Tale abuso potrà essere regolarizzato tramite presentazione di pratica di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003 presso l'UTC del Comune di Trapani. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica DOCFA all'agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento catastale (€500,00). Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della pratica urbanistica ammonta a circa € 800,00. A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 257,00 (€25/mq) per la chiusura del balcone ed € 51,65 per diritti di istruttoria per un importo totale di circa € 1.108,65 (inclusi gli oneri tecnici).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (cfr. ***Allegato 09 – A.P.E.***)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 648,00

L'immobile è gravato da oneri condominiali non corrisposti per un importo pari ad € 108,00 alla data del 05/07/2026 (cfr. ***ALLEGATO 07 – Comunicazione Amministratore del "Condominio PALAZZO EMILIA"***)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

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 sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Emilia Romagna n.1/C, 91100, piano 1
Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un maggiore edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra (oltre piano seminterrato) ubicato in Trapani nella Via Emilia Romagna. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 95.01, è raggiungibile dal civico n.1/C della Via Emilia Romagna da cui si accede, a mezzo di cancello sia pedonale che carrabile, ad un'area condominiale e da qui ad un vano scala munito di ascensore. Esso risulta così distribuito: un ingresso/salone, una cucina, tre camere, due wc, un disimpegno, un riposto, una veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato nord).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Emilia Romagna n.1/C, 91100, piano 1	123,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 123.700,00	100,00%	€ 123.700,00
				Valore di stima:	€ 123.700,00

Valore di stima: € 123.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.108,65	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: **€ 103.536,35**

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, 27/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellafiore Gaspare

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Emilia Romagna n.1/C, 91100, piano 1
  Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un maggiore edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra (oltre piano seminterrato) ubicato in Trapani nella Via Emilia Romagna. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 95.01, è raggiungibile dal civico n.1/C della Via Emilia Romagna da cui si accede, a mezzo di cancello sia pedonale che carrabile, ad un'area condominiale e da qui ad un vano scala munito di ascensore. Esso risulta così distribuito: un ingresso/salone, una cucina, tre camere, due wc, un disimpegno, un riposto, una veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato nord).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona Fv - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

Prezzo base d'asta: **€ 103.536,35**

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.536,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Emilia Romagna n.1/C, 91100, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1175, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	123,70 mq
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un maggiore edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra (oltre piano seminterrato) ubicato in Trapani nella Via Emilia Romagna. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 95.01, è raggiungibile dal civico n.1/C della Via Emilia Romagna da cui si accede, a mezzo di cancello sia pedonale che carrabile, ad un'area condominiale e da qui ad un vano scala munito di ascensore. Esso risulta così distribuito: un ingresso/salone, una cucina, tre camere, due wc, un disimpegno, un riposto, una veranda chiusa prospiciente l'area condominiale (lato nord).		

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  Iscritto a Trapani il 17/10/2017
  Reg. gen. 18782 - Reg. part. 1678
  Quota: 1/1
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 14/05/2025
  Reg. gen. 10125 - Reg. part. 8516
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: BELLAFIORE GASPARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eb14d