

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	8



Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	14



Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 348.539,50	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	20
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA.....	20



INCARICO

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Ing. Rizzo Claudio, con studio in Via Alcamo, 104 - 91100 - Trapani (TP), email ingclaudiorizzo@hotmail.com, PEC claudio.rizzo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 338 8702911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

NEGOZIO

ATTENZIONE: TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

TRATTASI DI UN PICCOLO CORRIDOIO

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** - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

LATO NORD: CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI
LATO OVEST: CON BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA NUMERO 41 PARTICELLA NUMERO 665
LATO SUD: CON BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA NUMERO 41 PARTICELLA NUMERO 97
LATO EST: CON BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA NUMERO 41 PARTICELLA NUMERO 98 e 99

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

LATO NORD: CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI
LATO OVEST: CON BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA NUMERO 41 PARTICELLA NUMERO 665
LATO SUD: CON BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA NUMERO 41 PARTICELLA NUMERO 97
LATO EST: CON BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA NUMERO 41 PARTICELLA NUMERO 98 e 99

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi o	148,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				152,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PORZIONE DI BENE IMMOBILE	8,58 mq	8,58 mq	1	8,58 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				8,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2010 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 666, Sub. 8 Categoria C1 Superficie catastale 101 mq Rendita € 2.524,65 Piano TERRA

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2010 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 665, Sub. 8 Categoria C2 Superficie catastale 8 mq Rendita € 21,90 Piano TERRA

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	666	8		C1			101 mq	2524,65 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ATTENZIONE: TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO.

L' ACCESSO AL NEGOZIO AVVIENE DAL CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI. LA PORZIONE DI BENE IMMOBILE DOVE E' STATO REALIZZATO IL "RETRO BOTTEGA" E' ABUSIVA. INFATTI, COME DA PROGETTO PRESENTATO ED AUTORIZZATO, QUESTA PORZIONE DI BENE IMMOBILE AVREBBE DOVUTO ESSERE ADIBITA A CORTILE APERTO E/O SPAZIO ESTERNO. INVECE, ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO DAL C.T.U. IL GIORNO 25 OTTOBRE 2024, EGLI HA CONSTATATO CHE QUESTA PARTE DI IMMOBILE E' STATA CHIUSA IN MODO FISSO TRAMITE COPERTURA IN LEGNO CON SOPPALCO. E' STATO, QUINDI, RICAVATO UN AMPIO VOLUME CHIUSO. LA PARTE ABUSIVA DI QUESTO BENE IMMOBILE E' RAPPRESENTATA DALLA CHIUSURA DELLA SUPERFICIE SOPRA MENZIONATA.
IN AGGIUNTA, VI E' LA PRESENZA DI UN SECONDO ABUSO EDILIZIO: E' STATA APERTA UNA PORTA CHE CONDUCE AL SECONDO BENE IMMOBILE PIGNORATO.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	665	8		C2			8 mq	21,9 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



SU QUESTO MINUSCOLO BENE IMMOBILE E' PRESENTE UN ABUSO EDILIZIO.
E' STATA APERTA UNA PORTA DI ACCESSO CHE PERMETTE DI ENTRARE DENTRO IL PRIMO BENE IMMOBILE
PIGNORATO.

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92,
PIANO TERRA**

ATTENZIONE: TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO
MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA**

TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO ED ASSOLUTAMENTE INUTILE.
NON HA NESSUN RUOLO FUNZIONALE.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92,
PIANO TERRA**

IL BENE IMMOBILE SI TROVA IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO.
PAVIMENTO IN CERAMICA.
PARETI INTONACATE COMPRESO L' ULTIMO STRATO DI TONACHINO.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO
MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA**

TRATTASI DI PORZIONE DI UN BENE IMMOBILE CHE NON HA NESSUN RUOLO FUNZIONALE. IN SOSTANZA, E'
UN PICCOLISSIMO CORRIDIO. PAVIMENTO IN CERAMICA. PARETI INTONACATE COMPRESO L' ULTIMO
STRATO DI TONACHINO. PRESENZA DI UNA PORTA ESTERNA CHE CONDUCE FUORI DALL' IMMOBILE SU UNA
STRADELLA PRIVATA.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92,
PIANO TERRA**

NON RISULTANO ESSERE PRESENTI PARTI COMUNI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

L' intero edificio di cui fa parte questo bene immobile è stato costruito con travi e pilastri in cemento armato. Internamente il negozio risulta completamente rifinito al civile, con pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate, compreso l' ultimo strato di tonachino. Gli impianti tecnologici a servizio del negozio sono del tipo sotto traccia.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

L' intero edificio di cui fa parte questa porzione di bene immobile è stato costruito con travi e pilastri in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

IL BENE IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO. NELLO SPECIFICO, IL BENE IMMOBILE E' ADIBITO A NEGOZIO NEL QUALE AVVIENE LA VENDITA DI BICILETTE E MATERIALE VARIO COLLEGATO ALLA DISCIPLINA SPORTIVA DEL CICLISMO.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

QUESTA PORZIONE DI BENE IMMOBILE NON HA NESSUN RUOLO FUNZIONALE.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2011 al 15/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. SALVATORE LOMBARDO	09/02/2011	38297	13450



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TRAPANI	15/02/2011		2487
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2011 al 15/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. SALVATORE LOMBARDO	09/02/2011	38297	13450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	15/02/2011		2487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 17/12/2007
Reg. gen. 34653 - Reg. part. 8057
Quota: 1000/1000
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 15/06/2015
Reg. gen. 10553 - Reg. part. 980
Quota: 1000/1000
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 29/07/2024
Reg. gen. 16344 - Reg. part. 13536
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 17/12/2007



Reg. gen. 34653 - Reg. part. 8057

Quota: 1000/1000

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRAPANI il 15/06/2015

Reg. gen. 10553 - Reg. part. 980

Quota: 1000/1000

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a TRAPANI il 29/07/2024

Reg. gen. 16344 - Reg. part. 13536

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

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' intero edificio, di cui fa parte il bene immobile pignorato, nel suo complesso è stato edificato in forza delle seguenti due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alcamo (TP):

1) numero 44 rilasciata in data 05 MARZO 2008;

2) numero 45 rilasciata in data 05 MARZO 2008.

Il bene immobile oggetto di esecuzione forzata è parzialmente abusivo.

Vedasi file allegato alla presente relazione di stima immobiliare:

1) la porzione delimitata in giallo risulta regolare poichè autorizzata nel Progetto di costruzione dell' immobile;

2) la porzione delimitata in rosso risulta essere la parte abusiva del bene immobile in questione; nel Progetto autorizzato essa avrebbe dovuto essere "cortile interno".

Invece, anzichè essere adibito a "cortile interno", questa porzione di bene immobile è stata chiusa con struttura fissa in legno con annesso soppalco, ricavando, di fatto in modo abusivo, un ulteriore volume chiuso che si va a sommare alla parte in regola dell' immobile.

In aggiunta, vi è la presenza di un secondo abuso edilizio: è stata aperta una porta che conduce al secondo bene immobile pignorato (parte in blu della planimetria allegata).



La superficie di Progetto che è stata autorizzata nella Concessione Edilizia ammonta a 101 (centouno) metri quadrati.

Essa è rappresentata dalla parte evidenziata in giallo nel file allegato.

La restante parte di superficie, cioè $152 \text{ mq} - 101 \text{ mq} = 51$ metri quadrati risulta essere la parte abusiva di questo bene immobile.

Essa è rappresentata dalla parte evidenziata in rosso nel file allegato.

I costi relativi al ripristino dell' immobile allo stato di Progetto sono stati calcolati ed inseriti a scomputo nel valore finale di stima immobiliare di questo bene immobile.

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

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' intero edificio, di cui fa parte il bene immobile pignorato, nel suo complesso è stato edificato in forza delle seguenti due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alcamo (TP):

1) numero 44 rilasciata in data 05 MARZO 2008;

2) numero 45 rilasciata in data 05 MARZO 2008.

Vi e' la presenza di un abuso edilizio: e' stata aperta una porta che conduce al primo bene immobile pignorato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA
NEGOZIO ATTENZIONE: TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 666, Sub. 8, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 456.000,00
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA
TRATTASI DI UN PICCOLO CORRIDOIO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 665, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.870,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	152,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 456.000,00	100,00%	€ 456.000,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA	8,58 mq	1.500,00 €/mq	€ 12.870,00	100,00%	€ 12.870,00
Valore di stima:					€ 468.870,00

Valore di stima: € 468.870,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16000,00	€
Altro - SPESE RELATIVE AL RIPRISTINO ALLO STATO DI PROGETTO	34000,00	€

Valore finale di stima: € 348.539,50

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 30/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rizzo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA
NEGOZIO ATTENZIONE: TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 666, Sub. 8, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA
TRATTASI DI UN PICCOLO CORRIDOIO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 665, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 348.539,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 348.539,50

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 666, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	152,00 mq
Stato conservativo:	IL BENE IMMOBILE SI TROVA IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO. PAVIMENTO IN CERAMICA. PARETI INTONACATE COMPRESO L' ULTIMO STRATO DI TONACHINO.		
Descrizione:	NEGOZIO ATTENZIONE: TRATTASI DI BENE IMMOBILE PARZIALMENTE ABUSIVO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	IL BENE IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO. NELLO SPECIFICO, IL BENE IMMOBILE E' ADIBITO A NEGOZIO NEL QUALE AVVIENE LA VENDITA DI BICILETTE E MATERIALE VARIO COLLEGATO ALLA DISCIPLINA SPORTIVA DEL CICLISMO.		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI numero 92, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 665, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	8,58 mq
Stato conservativo:	TRATTASI DI PORZIONE DI UN BENE IMMOBILE CHE NON HA NESSUN RUOLO FUNZIONALE. IN SOSTANZA, E' UN PICCOLISSIMO CORRIDOIO. PAVIMENTO IN CERAMICA. PARETI INTONACATE COMPRESO L' ULTIMO STRATO DI TONACHINO. PRESENZA DI UNA PORTA ESTERNA CHE CONDUCE FUORI DALL' IMMOBILE SU UNA STRADELLA PRIVATA.		
Descrizione:	TRATTASI DI UN PICCOLO CORRIDOIO		
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

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 17/12/2007
Reg. gen. 34653 - Reg. part. 8057
Quota: 1000/1000
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 15/06/2015
Reg. gen. 10553 - Reg. part. 980
Quota: 1000/1000
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 29/07/2024
Reg. gen. 16344 - Reg. part. 13536
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CORSO GENERALE GIACOMO MEDICI NUMERO 92, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 17/12/2007
Reg. gen. 34653 - Reg. part. 8057
Quota: 1000/1000
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 15/06/2015
Reg. gen. 10553 - Reg. part. 980
Quota: 1000/1000
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 29/07/2024
Reg. gen. 16344 - Reg. part. 13536
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

