

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2.....	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.230,50	28



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T.....	30



All'udienza del 12/12/2024, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37°58'39.8"N 12°57'06.2"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T (Coord. Geografiche: 37°58'39.8"N 12°57'06.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

L'Immobile dell'Esecutata **** Omissis **** è una abitazione singola, che si sviluppa su due Piani, con la zona giorno al Piano Primo e la zona notte al Piano Secondo, mentre al Piano Terra è adibita ad Autorimessa.

L'Immobile è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.1 categoria A/3 Classe 6, Consistenza 8 vani.

La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile.

La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina.

La zona dov'è ubicato l'edificio è una fascia di Costruzioni, che circonda il centro storico di Alcamo, precisamente in una via Perpendicolare al Corso dei Mille, da cui la via Bartolomeo Palumbo, inizia e poi non prosegue, dato la via è interrotta/chiusa, ma comunque è possibile la comunicazione con un passaggio pedonale, con un'altra strada (oltre il muretto), che ne chiude il passaggio carrabile.

La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nel Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine.

Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).

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.

Durante il sopralluogo per eseguire la stima dell'immobile, l'esecutata **** Omissis **** è stata abbastanza disponibile e collaborativa per l'espletamento del sopralluogo per visione l'immobile, per eseguire successivamente la perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

L'immobile dell'esecutata è una Autorimessa, ubicata nella Parte del Piano Terra di un edificio, padronale che si sviluppa su due piani, con la zona giorno al piano primo e la zona notte al piano secondo, mentre al piano terra si trova l'Autorimessa.

L'Immobile (Autorimessa) è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.2 categoria C/6 Classe 6, Consistenza 60 mq.

La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile.

La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina.

La zona dov'è ubicato l'edificio è una zona centrale, anche se la strada che da l'accesso all'abitazione e all'Autorimessa, non prosegue essendo una strada chiusa, ma comunque, l'utilizzo dell'autorimessa non è compromesso, dalla necessità di ritornare indietro attraverso la via Palumbo, come sarebbe con un solo accesso, ma dato che l'autorimessa ha un seconda uscita, dalla parte posteriore, del lotto, tramite una saracinesca e un cancello, con uscita carrabile nella via Enea, tramite una via intermedia LA Via Salvo d'Acquisto (V Strada a Sx).

La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nella strada Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine.

Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).

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.

Durante il sopralluogo per eseguire la stima dell'immobile, l'Esecutata è stata abbastanza disponibile e collaborativa per l'espletamento del sopralluogo per visione l'immobile, per eseguire successivamente la perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

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

L'immobile oggetto della perizia, da un controllo di tutta la documentazione, appartenente alla proprietà, risulta avente tutto in regola, fin anche il Certificato di Abitabilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

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

L'immobile oggetto della perizia, da un controllo di tutta la documentazione, appartenente alla proprietà, risulta avente tutto in regola, fin anche il Certificato di Abitabilità.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

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.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

L'Edificio oggetto della stima è ubicato in un contesto cittadino (Alcamo), con confinanti sui due lati ciechi, l'altro lato con la strada di accesso all'immobile e il lato retrostante, con una stradella di servizio che collega, l'uscita dell'autorimessa dell'immobile, con la stradella a monte oltre la proprietà (con il solo uso di passaggio).

L'Edificio confina a Nord, con la proprietà di LO SERRO, ad Est con la strada via Bartolomeo Palumbo, a Sud con la proprietà di Pipitone ed infine a Ovest con lo spiazzo carrabile, che da l'accesso anche al complesso edilizio maggiore (prospiciente il Corso dei Mille).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

L'Edificio oggetto della stima è ubicato in un contesto cittadino (Alcamo), con confinanti sui due lati ciechi, l'altro lato con la strada d'accesso all'immobile e il lato retrostante, con una stradella di servizio che collega, l'uscita dell'autorimessa dell'immobile, con la stradella a monte oltre la proprietà (con il solo uso di passaggio). L'Edificio confina a Nord, con la proprietà di LO SERRO, ad Est con la strada via Bartolomeo Palumbo, a Sud con la proprietà di Pipitone ed infine a Ovest con lo spiazzo carrabile di proprietà della Società costruttrice, sia dell'immobile, sia del complesso edilizio, prospiciente il Corso dei Mille, con cui facevano parte nella Concessione Edilizia.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	70,82 mq	87,58 mq	0,33	28,90 mq	2,70 m	1
Abitazione	69,87 mq	87,58 mq	0,33	28,90 mq	3,08 m	2
Balcone scoperto	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	3,23 mq	3,23 mq	0,25	0,81 mq	2,47 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della stima è un edificio composto da un Piano Terra, da un Piano Primo e da un Piano Secondo.

L'abitazione è di 8 vani, suddivisa nei due livelli, per una superficie calpestabile di mq 140.69 (comprendendo il 1° piano, il 2° piano e l'androne P.T.), che comprende:

Al Piano Terra: un piccolo Androne, da dove attraverso una rampa di scale si giunge al 1°P.(70,82 mq), che tramite un ingresso-soggiorno, si accede all'ampio Soggiorno sulla destra, mentre sulla sinistra, troviamo la Cucina, da cui attraverso un disimpegno (adibito a lavanderia), si accede al Wc della zona giorno.

Al 1° Piano sono presenti anche due Balconi, il primo ad utilizzo esclusivo del Soggiorno, prospiciente la via Palumbo, il secondo, si affaccia sulla parte retrostante l'abitazione ed è leggermente più grande a servizio della cucina (dov'è posizionata anche la caldaia murale).

Nel Soggiorno troviamo un'altra rampa di scale lineare, la quale conduce al 2° Piano (69,87 mq), caratterizzato dalla presenza del tetto a due falde, che nella parte centrale raggiunge un'altezza di h. 4,39, mentre nella parte bassa (precisamente nei due lati dei prospetti) l'altezza si riduce a h. 2,47.

Nella parte centrale trova posto il disimpegno notte, con le due Camerette sulla SX, con il Riposto dietro la parete curva (presente nel corridoio), proseguendo nel disimpegno, si giunge nella Camera Matrimoniale, con annesso il Guardaroba personale e per finire, il Bagno della zona notte, che è separato dalla Camera Matrimoniale, da una particolare parete ad onda, visibile sia dal bagno, sia dalla camera.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	60,08 mq	68,36 mq	0,20	13,67 mq	3,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile nel suo complesso (oggetto della stima) è un edificio composto da un Piano Terra, da un Piano Primo e da un Piano Secondo.

Nel Prospetto Principale, che da sulla via Bartolomeo Palumbo n.23, troviamo, sia l'ingresso pedonale dell'abitazione (che si sviluppa nei piani primo e secondo), sia l'ingresso Carrabile dell'autorimessa al Piano Terra, accessibile tramite una saracinesca di grandi dimensioni.

L'accesso è anche possibile a livello pedonale tramite una porta interna, collocata nel piccolo androne del vano scala, che consente una comunicazione diretta, dell'abitazione con il locale dell'autorimessa.

Questo Locale (come anche l'intero edificio), ha uno sviluppo planimetrico di forma rettangolare di 54 mq, inserito nello spazio intermedio tra due fabbricati confinanti, mentre nei due lati corti, nella via Palumbo e nel retro, troviamo posizionate due saracinesche, che consentono all'autorimessa, un facile accesso/uscita, dalle due rispettive vie, sia attraverso la via Palumbo e sia attraverso la via Enea (tramite un cancello), migliorando di molto la funzionalità del locale.

A servizio dell'Autorimessa, esiste un locale wc di Servizio di 6,08 mq, con una porta d'accesso Rei 30.

L'altezza interna del locale è di h 3,80 che consente di posizionare due finestre vetrate nella parte superiore della saracinesche, areando e illuminando con luce naturale.

L'Autorimessa è identificata al N.C.E.U. del Comune di Alcamo al Foglio 52 Part.2100 Sub.2 e pur avendo un'identificazione catastale è strettamente legata all'abitazione, dato che ha subito nel tempo, una trasformazione con destinazione d'uso, da Porticato ad Autorimessa, per il parcheggio dell'auto dell'unità abitativa (inserita al N.C.E.U di Alcamo al Foglio 52 Part. 2100 Sub.1).



CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2009 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2100, Sub. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 537,12 Piano T-1-2

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2009 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2100, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 60 Superficie catastale 67 mq Rendita € 210,71 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2100	1		A3	6	8 vani		537,12 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo per eseguire la Perizia nell'immobile **** Omissis **** ho riscontrato, delle Minime differenze riguardanti, le dimensioni dei locali, rispetto al progetto approvato, tendente ad una dimensione minore di quella dichiarata nel progetto, tali da essere dichiarate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2100	2		C6	6	60	67 mq	210,71 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo per eseguire la Perizia nell'immobile **** Omissis **** ho riscontrato, delle Minime differenze riguardanti, le dimensioni dei locali, rispetto al progetto approvato, tendente ad una dimensione minore di quella dichiarata nel progetto, tali da essere dichiarate.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'Esecutata **** Omissis **** e dalla sua Famiglia, che comprende il coniuge e i due figli, avendo nell'immobile la loro Residenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'Esecutata **** Omissis **** e dalla sua Famiglia, che comprende il coniuge e i due figli, avendo nell'immobile la loro Residenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

L'intero edificio risulta in Ottime condizioni, con gli ambienti pitturati, tenuti abbastanza in ordine, non riscontrando a livello visivo alcuna anomalia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

L'intero edificio risulta in buone condizioni, con gli ambienti pitturati, tenuti abbastanza in ordine, non riscontrando a livello visivo alcuna anomalia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari, ha solamente come utilizzo, l'uscita Carrabile (attraverso lo spiazzo retrostante l'immobile) che attraverso il cancello, di uscire verso la via Enea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Fondazioni sono realizzate con travi rovesce su magrone non portante;

Esposizione: l'abitazione inserita in un contesto urbano, ha due muri ciechi, confinanti con due altre proprietà, confina a nord con altra proprietà, a est confina con la strada via Bartolomeo Palumbo, da cui è possibile l'accesso carrabile e pedonale, a sud confina con un'altra proprietà limitrofa, mentre ad ovest confina e si affaccia su uno slargo Condominiale, che da l'accesso o l'uscita carrabile del piano terra, verso la via Salvo D'Acquisto V strada a SX, che a sua volta si collega con la Via Enea.

L'Altezza utile: del Piano Primo è di 2,70.

L'Altezza utile: del Piano Secondo (avendo un tetto inclinato a due falde), ha un'altezza media di 3,08;

Strutture Verticali: realizzata in pilastri e travi in c.a., con i muri perimetrali in blocchetti forati, in buono stato di conservazione, mentre i tramezzi interni realizzati con segati di tufo di 10 cm;

Solai: Realizzati in Latero-cementizio, con travetti precompressi, in buono stato di conservazione su tutta la superficie dell'abitazione;

Copertura: coibentata e impermeabilizzata, con andamento inclinato spiovente, con tegole Portoghesi;

Pareti Esterne ed Interne: l'intera abitazione ha i due lati dei prospetti in buone condizioni, come anche le pareti interne

dell'edificio, che sono con intonaco civile con gesso sopra lo strato di traversato e successiva pitturazione;

Pavimentazione interna: l'intera abitazione ha una pavimentazione uniforme su tutti i locali, con una piastrella 30x30 di tipo monocottura di colore cotto-chiaro, con una fuga scura, conferendo di conseguenza un'ambientazione di

tipo rustico ma moderno.

Nel bagno e nell'anti bagno del piano primo, i rivestimenti murali sono di colore senape chiaro, su tutti i quattro lati, con una altezza delle piastrelle pari a 2.20, consentendo e conferendo igienicità ai due locali.

La parete della cucina ha un rivestimento murale in corrispondenza dell'arredo della cucina componibile rustica, mentre le altre due pareti sono intonacate e pitturate;

Nel bagno del secondo piano, il rivestimento murali sono realizzati, tutti i quattro lati, con una altezza delle piastrelle pari a 2.20, con due tipi di piastrelle: 20x20 di colore celestino chiarissimo e di mosaico con tessere 2x2 di colore blu, per il rivestimento della parete curva del bagno, mentre il pavimento è con piastrelle blu notte.

Infissi Interni ed Esterni: gli infissi interni, le porte sono realizzate in legno tamburato in essenza noce a battente,

gli infissi esterni, sono in alluminio effetto legno noce, con vetro camera e avvolgibili, mentre la finestra del bagno secondo e quella piccola del Soggiorno, sono realizzati in acciaio brunito con vetro smerigliato.

Il portoncino d'ingresso è in alluminio con venature color legno di noce, come anche la serranda dell'autorimessa.

Scale: i gradini dell'abitazione sono rivestite in marmo di colore chiaro per la parte dal piano terra verso il primo, mentre di marmo color rosso, per la parte della scala che va dal piano primo al piano secondo.

L'areazione della Scala è assicurata da una finestra posta nel tetto inclinato.

Impianto Elettrico, Idrico, Termico e altri Impianti: sono sottotraccia, a 220v, il Riscaldamento tramite una

caldaia posizionate all'esterno, assicura tramite i termosifoni presenti su tutte le stanze, un riscaldamento a gas, con il gas di città.

Posto Auto: oltre al parcheggio esterno nella strada, l'edificio ha una propria autorimessa, con accesso dalla via Bartolomeo Palumbo.

Balconi: al 1° piano, ne abbiamo uno dal lato del soggiorno e il secondo dal lato della cucina, come anche al piano secondo, ma che si riducono solamente di dimensioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Fondazioni sono realizzate con travi rovesce su magrone non portante;

Esposizione: l'Autorimessa inserita in un contesto urbano, ha due muri ciechi, confinanti con due altre proprietà, confina a nord con altra proprietà, a est confina con la strada via Bartolomeo Palumbo, da cui è possibile l'accesso carrabile e pedonale, a sud confina con un'altra proprietà limitrofa, mentre ad ovest confina e si affaccia su uno slargo Condominiale, che da l'accesso o l'uscita carrabile del piano terra, verso la via Salvo D'Acquisto V strada a Sx, che a sua volta si collega con la Via Enea;

L'Altezza utile: del Piano Terra è di 3,80;

Strutture Verticali: realizzata in pilastri e travi in c.a., con i muri perimetrali in blocchetti forati, in buono stato di conservazione, mentre i tramezzi interni realizzati con segati di tufo di 10 cm;

Solai: Realizzati in Latero-cementizio, con travetti precompressi, in buono stato di conservazione su tutta la superficie dell'autorimessa;

Copertura: Piana;

Pareti Esterne ed Interne: l'intera Autorimessa ha i due lati dei prospetti in buone condizioni, che sono con intonaco civile;

Pavimentazione interna: ha una pavimentazione uniforme, con una piastrella 30x30 di tipo monocottura di colore cotto-chiaro;

Nel bagno di servizio per il locale autorimessa, è munito di una pilozza in cemento bagno con gocciolatoio, montata su piedi in segati di tufo intonacati e un rivestimenti murale, su due lati;

Infissi Interni ed Esterni: le due porte interne presenti sono la prima normale, la seconda che da accesso al wc è realizzata con una porta antincendio Rei 30, di colore verde, mentre le saracinesche son in acciaio verniciato;

Impianto Elettrico, Idrico, Termico e altri Impianti: sono sottotraccia, a 220v;

Posto Auto: oltre al parcheggio esterno nella strada, l'edificio ha una propria autorimessa, con accesso primario dalla via Bartolomeo Palumbo, mentre ha anche un accesso secondario dalla via Enea, tramite un cancello carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dal Coniuge dell'esecutato e dai due figli maggiorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dal Coniuge dell'esecutato e dai due figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002	**** Omissis ****	Atto Giudiziario derivante da Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	23/12/2002	26686	21968
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	26/10/2002	21771	18018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2009 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRETTA MANFREDI	23/03/2009	11934	5335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castellammare del Golfo	25/03/2009	8061	5874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	24/03/2009	2027	1T



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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002	**** Omissis ****	Atto Giudiziario derivante da Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	23/12/2002	26686	21968
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	26/10/2002	21771	18018
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/03/2009 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRETTA MANFREDI	23/03/2009	11934	5335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castellammare del Golfo	25/03/2009	8061	5874
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
	Trapani	24/03/2009	2027	1T	

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Castellammare del Golfo il 25/03/2009
Reg. gen. 8062 - Reg. part. 1118
Quota: 1/1
Importo: € 209.625,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.750,01
Rogante: MARRETTA MANFREDI
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 11935
N° raccolta: 5336

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 29/10/2024
Reg. gen. 22378 - Reg. part. 18653
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Castellammare del Golfo il 25/03/2009
Reg. gen. 8062 - Reg. part. 1118
Quota: 1/1
Importo: € 209.625,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.750,01
Rogante: MARRETTA MANFREDI
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 11935
N° raccolta: 5336

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 29/10/2024
Reg. gen. 22378 - Reg. part. 18653
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Dopo un attento controllo documentale scaturito, con l'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alcamo e esaminando le due Concessioni e le autorizzazioni depositate presso gli uffici, l'Immobile ha tutte le documentazioni completa fino anche alla Certificazione dell'Agibilità dell'immobile oggetto di Stima.

L'Immobile nella sua fase costruttiva, ha seguito come iter approvativo la costruzione del maggiore Complesso edilizio, che si sviluppa essenzialmente sul Corso Dei Mille, della Ditta Edile EUROCONSULT S.r.l..

L'esecutata **** Omissis **** dopo essere venuta in possesso della proprietà dell'immobile, ha successivamente eseguito dei lavori di diversa distribuzione interna, depositando una richiesta tramite una C.I.L.A., presso l'UFFICIO Tecnico che ne ha autorizzato l'esecuzione e successivamente è stata aggiornata anche la Planimetria presso il N.C.E.U. di Alcamo.

Come ultimo passaggio è stata Richiesta anche il Certificato d'Agibilità dell'intero immobile, completando l'intero processo dei documenti legati all'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Dopo un attento controllo documentale scaturito, con l'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alcamo e esaminando le due Concessioni e le autorizzazioni depositate presso gli uffici, l'Immobile ha tutte le documentazioni completa fino anche alla Certificazione dell'Agibilità dell'immobile oggetto di Stima.

L'Immobile nella sua fase costruttiva, ha seguito come iter approvativo la costruzione del maggiore Complesso edilizio, che si sviluppa essenzialmente sul Corso Dei Mille, della Ditta Edile EUROCONSULT S.r.l..

Il piano terra adibito a Portico nel progetto iniziale, è stato trasformato in Autorimessa con una formale richiesta autorizzativa rilasciata dall'Ufficio Tecnico, che ha di fatto ottenuto anche la possibilità di uscire dal



retro dell'autorimessa, tramite il cancello, che consente di giungere attraverso lo scivolo autorizzato, alla via Enea.

L'esecutata **** Omissis **** a corredo della documentazione dell'immobile ha Richiesto anche il Certificato di Agibilità dell'intero immobile, completando l'intero processo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare, essendo stato costruito con una Concessione Edilizia, con una Variante in corso d'opera e una autorizzazione a cambio di destinazione d'uso del porticato che è stato trasformato in autorimessa.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Alcamo, in occasione della verifica di tutta la documentazione dell'immobile, sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate oltre a quella del vecchio costruttore, a nome dell'Esecutata, di cui ne ha ottenuta autorizzazione preventiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare, essendo stato costruito con una Concessione Edilizia, con una Variante in corso d'opera e una autorizzazione a cambio di destinazione d'uso del porticato che è stato trasformato in autorimessa.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Alcamo, in occasione della verifica di tutta la documentazione dell'immobile, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate oltre a quella del vecchio costruttore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2
L'Immobile dell'Esecutata **** Omissis **** è una abitazione singola, che si sviluppa su due Piani, con la zona giorno al Piano Primo e la zona notte al Piano Secondo, mentre al Piano Terra è adibita ad Autorimessa. L'Immobile è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.1 categoria A/3 Classe 6, Consistenza 8 vani. La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile. La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina. La zona dov'è ubicato l'edificio è una fascia di Costruzioni, che circonda il centro storico di Alcamo, precisamente in una via Perpendicolare al Corso dei Mille, da cui la via Bartolomeo Palumbo, inizia e poi non prosegue, dato la via è interrotta/chiusa, ma comunque è possibile la comunicazione con un passaggio pedonale, con un'altra strada (oltre il muretto), che ne chiude il passaggio carrabile. La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nel Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine. Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2100, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 63.661,50

Il Valore commerciale dei beni pignorati oggetto della Stima, sono composti da un'abitazione e da un locale

adibito a autorimessa, sito a Alcamo (TP) in via Bartolomeo Palumbo n.23, 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 esperta un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro, sia 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.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T
L'immobile dell'esecutata è una Autorimessa, ubicata nella Parte del Piano Terra di un edificio, padronale che si sviluppa su due piani, con la zona giorno al piano primo e la zona notte al piano secondo, mentre al piano terra si trova l'Autorimessa. L'Immobile (Autorimessa) è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.2 categoria C/6 Classe 6,

Consistenza 60 mq. La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile. La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina. La zona dov'è ubicato l'edificio è una zona centrale, anche se la strada che da l'accesso all'abitazione e all'Autorimessa, non prosegue essendo una strada chiusa, ma comunque, l'utilizzo dell'autorimessa non è compromesso, dalla necessità di ritornare indietro attraverso la via Palumbo, come sarebbe con un solo accesso, ma dato che l'autorimessa ha un seconda uscita, dalla parte posteriore, del lotto, tramite una saracinesca e un cancello, con uscita carrabile nella via Enea, tramite una via intermedia LA Via Salvo d'Acquisto (V Strada a Sx). La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nella strada Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine. Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2100, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.569,00

Il Valore commerciale dei beni pignorati oggetto della Stima, sono composti da un'abitazione e da un locale

adibito a autorimessa, sito a Alcamo (TP) in via Bartolomeo Palumbo n.23, 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 esperta un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro, sia 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2	60,63 mq	1.050,00 €/mq	€ 63.661,50	100,00%	€ 63.661,50
Bene N° 2 - Garage Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T	13,67 mq	700,00 €/mq	€ 9.569,00	100,00%	€ 9.569,00
Valore di stima:					€ 73.230,50

Valore finale di stima: € 73.230,50

BENE 1 Abitazione: Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'edificio ricade nella Zona D1, cioè nella Fascia del Centro Abitato che circonda il centro Storico che va dalla P/ZA RENDA-C/SO MILLE/P-S.F.PAOLA-VERGA-P/ZA BAGOLINO-P/NO S.MARIA-M.RIPOSO/P., e analizzando la Tipologia dell'abitazioni, di cui è formato l'Edificio, con abitazioni di tipo economico, il Valore varia tra i 550,00€/mq e i 800,00€/mq (della Superficie netta), con uno stato di conservazione "NORMALE", secondo il valore espresso dall'agenzia delle entrate, ma dato che siamo in presenza di un Immobile, con una abitazione singola, su due piani, con un piano giorno e un piano adibito alla zona notte, con un proprio e singolo edificio Autonomo, fornito da una propria ed esclusiva autorimessa, con due accessi da due strade distinte, il Valore in mq deve essere aumentato ad un massimo di 1.300,00 €/mq, tenendo conto anche dal confronto del valore di mercato di questa tipologia di edificio, dedotto dalle altre agenzie immobiliari.

Per la determinazione del valore della stima ho applicato una media del valore espresso, dall'Agenzia delle Entrate che è corrispondente a 800 €/mq, e il Valore delle Agenzie Immobiliari della zona, che stimavano un valore di 1.300,00€/mq, e infine eseguendo una media dei due Valori ottengo: $(800,00€/mq + 1.300,00€/mq)/2 = 1.050,00€/mq$

BENE 2 Autorimessa: Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'edificio ricade nella Zona D1, cioè nella Fascia del Centro Abitato che circonda il centro Storico che va dalla P/ZA RENDA-C/SO MILLE/P-S.F.PAOLA-VERGA-P/ZA BAGOLINO-P/NO S.MARIA-M.RIPOSO/P., e analizzando la Tipologia di Magazzino/autorimessa, il Valore varia tra i 500,00€/mq e i 700,00€/mq (della Superficie netta), con uno stato di conservazione "NORMALE", secondo il valore espresso dall'agenzia delle entrate, ma dato che siamo in presenza di un autorimessa di 54 mq, per un'abitazione singola, con due accessi distinti, in due rispettive strade, la prima su via Bartolomeo Palumbo, e la seconda attraverso la via Enea, il Valore in mq di riferimento è di 700,00€/mq, tenendo conto anche dal confronto del valore di mercato di questa tipologia di edificio, dedotto dalle altre agenzie immobiliari.

Per la determinazione del valore della stima dell'Autorimessa è di 700,00€/mq.

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 19/03/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 23/03/2009 (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità del 01/04/2019 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - 1° Concessione Edilizia n°10 del 14/01/2004 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 2° Concessione Edilizia n°2 del 05/01/2007 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazione Edilizia n.149 del 10/06/2008 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione C.I.L.A.4/bis 2018 del 29/03/2018 prot.21984 (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Foglio 52 Part.2100 (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Esterni dell'immobile (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica del Piano Terra (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica del Piano Primo (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica del Piano Secondo (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto tratta da Google Maps (Aggiornamento al 21/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geo portale Cartografico Catastale (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Abitazione Foglio 52 Part.2100 Sub.1 P.T-1-2 (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Autorimessa Foglio 52 Part. 2100 Sub.2 P.T. (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Rappresentazione Grafica P.T.+P.1+P.2+P.copertura (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Foglio 52 Part. 2100 Sub. 1-2 Abitazione e Autorimessa (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 03/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2
L'Immobile dell'Esecutata **** Omissis **** è una abitazione singola, che si sviluppa su due Piani, con la zona giorno al Piano Primo e la zona notte al Piano Secondo, mentre al Piano Terra è adibita ad Autorimessa. L'Immobile è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.1 categoria A/3 Classe 6, Consistenza 8 vani. La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile. La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina. La zona dov'è ubicato l'edificio è una fascia di Costruzioni, che circonda il centro storico di Alcamo, precisamente in una via Perpendicolare al Corso dei Mille, da cui la via Bartolomeo Palumbo, inizia e poi non prosegue, dato che la via è interrotta/chiusa, ma comunque è possibile la comunicazione con un passaggio pedonale, con un'altra strada (oltre il muretto), che ne chiude il passaggio carrabile. La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nel Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine. Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2100, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dopo un attento controllo documentale scaturito, con l'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alcamo e esaminando le due Concessioni e le autorizzazioni depositate presso gli uffici, l'Immobile ha tutte le documentazioni completa fino anche alla Certificazione dell'Agibilità dell'immobile oggetto di Stima. L'Immobile nella sua fase costruttiva, ha seguito come iter approvativo la costruzione del maggiore Complesso edilizio, che si sviluppa essenzialmente sul Corso Dei Mille, della Ditta Edile EUROCONSULT S.r.l.. L'esecutata **** Omissis **** dopo essere venuta in possesso della proprietà dell'immobile, ha successivamente eseguito dei lavori di diversa distribuzione interna, depositando una richiesta tramite una C.I.L.A., presso l'UFFICIO Tecnico che ne ha autorizzato l'esecuzione e successivamente è stata aggiornata anche la Planimetria presso il N.C.E.U. di Alcamo. Come ultimo passaggio è stata Richiesta anche il Certificato d'Agibilità dell'intero immobile, completando l'intero processo dei documenti legati all'immobile.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T
L'immobile dell'esecutata è una Autorimessa, ubicata nella Parte del Piano Terra di un edificio, padronale che si sviluppa su due piani, con la zona giorno al piano primo e la zona notte al piano secondo, mentre al piano terra si trova l'Autorimessa. L'Immobile (Autorimessa) è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.2 categoria C/6 Classe 6, Consistenza 60 mq. La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile. La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina. La zona dov'è ubicato l'edificio è una zona centrale, anche se la strada che dà l'accesso all'abitazione e all'Autorimessa, non prosegue essendo una strada chiusa, ma comunque, l'utilizzo dell'autorimessa non è compromesso, dalla necessità di ritornare indietro attraverso la via Palumbo, come sarebbe con un solo accesso, ma dato che l'autorimessa ha un seconda uscita, dalla parte posteriore, del lotto, tramite una saracinesca e un cancello, con uscita carrabile nella via Enea, tramite una via intermedia LA Via Salvo d'Acquisto (V Strada a Sx). La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nella strada Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine. Lungo il Corso dei

Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2100, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dopo un attento controllo documentale scaturito, con l'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alcamo e esaminando le due Concessioni e le autorizzazioni depositate presso gli uffici, l'Immobile ha tutte le documentazioni completa fino anche alla Certificazione dell'Agibilità dell'immobile oggetto di Stima. L'Immobile nella sua fase costruttiva, ha seguito come iter approvativo la costruzione del maggiore Complesso edilizio, che si sviluppa essenzialmente sul Corso Dei Mille, della Ditta Edile EUROCONSULT S.r.l.. Il piano terra adibito a Portico nel progetto iniziale, è stato trasformato in Autorimessa con una formale richiesta autorizzativa rilasciata dall'Ufficio Tecnico, che ha di fatto ottenuto anche la possibilità di uscire dal retro dell'autorimessa, tramite il cancello, che consente di giungere attraverso lo scivolo autorizzato, alla via Enea.

L'esecutata **** Omissis **** a corredo della documentazione dell'immobile ha Richiesto anche il Certificato di Agibilità dell'intero immobile, completando l'intero processo.

Prezzo base d'asta: € 73.230,50

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.230,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2100, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	60,63 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio risulta in Ottime condizioni, con gli ambienti pitturati, tenuti abbastanza in ordine, non riscontrando a livello visivo alcuna anomalia.		
Descrizione:	L'immobile dell'Esecutata **** Omissis **** è una abitazione singola, che si sviluppa su due Piani, con la zona giorno al Piano Primo e la zona notte al Piano Secondo, mentre al Piano Terra è adibita ad Autorimessa. L'Immobilè è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.1 categoria A/3 Classe 6, Consistenza 8 vani. La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile. La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina. La zona dov'è ubicato l'edificio è una fascia di Costruzioni, che circonda il centro storico di Alcamo, precisamente in una via Perpendicolare al Corso dei Mille, da cui la via Bartolomeo Palumbo, inizia e poi non prosegue, dato la via è interrotta/chiusa, ma comunque è possibile la comunicazione con un passaggio pedonale, con un'altra strada (oltre il muretto), che ne chiude il passaggio carrabile. La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nel Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine. Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dal Coniuge dell'esecutato e dai due figli maggiorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - via Bartolomeo Palumbo n.23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2100, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	13,67 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio risulta in buone condizioni, con gli ambienti pitturati, tenuti abbastanza in ordine, non riscontrando a livello visivo alcuna anomalia.		
Descrizione:	L'immobile dell'esecutata è una Autorimessa, ubicata nella Parte del Piano Terra di un edificio, padronale che si sviluppa su due piani, con la zona giorno al piano primo e la zona notte al piano secondo, mentre al piano terra si trova l'Autorimessa. L'Immobilè (Autorimessa) è identificato al N.C.E.U. di Alcamo (TP), al Foglio di Mappa 52, Particella 2100, Sub.2 categoria C/6 Classe 6, Consistenza 60 mq. La proprietà è inserita tra due proprietà limitrofe, prospiciente la Via Bartolomeo Palumbo n.23, da cui si accede sia		

	<p>all'abitazione, sia all'autorimessa con accesso carrabile. La proprietà è raggiungibile tramite Pullman Comunali e privati, che collegano Trapani con Alcamo, oltre agli autobus comunali della città, dato che è posizionata in una zona centrale della cittadina. La zona dov'è ubicato l'edificio è una zona centrale, anche se la strada che da l'accesso all'abitazione e all'Autorimessa, non prosegue essendo una strada chiusa, ma comunque, l'utilizzo dell'autorimessa non è compromesso, dalla necessità di ritornare indietro attraverso la via Palumbo, come sarebbe con un solo accesso, ma dato che l'autorimessa ha un seconda uscita, dalla parte posteriore, del lotto, tramite una saracinesca e un cancello, con uscita carrabile nella via Enea, tramite una via intermedia LA Via Salvo d'Acquisto (V Strada a Sx). La Zona è essenzialmente Residenziale, con abitazioni e attività nelle immediate vicinanze, principalmente nella strada Corso dei Mille, da cui la via Palumbo prende origine. Lungo il Corso dei Mille, troviamo, alcune attività commerciali (bar, tabacchi, macellaio, genere alimentari ecc... piccoli artigiani).</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dal Coniuge dell'esecutato e dai due figli maggiorenni.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Castellammare del Golfo il 25/03/2009
Reg. gen. 8062 - Reg. part. 1118
Quota: 1/1
Importo: € 209.625,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.750,01
Rogante: MARRETTA MANFREDI
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 11935
N° raccolta: 5336

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 29/10/2024
Reg. gen. 22378 - Reg. part. 18653
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA BARTOLOMEO PALUMBO N.23, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Castellammare del Golfo il 25/03/2009
Reg. gen. 8062 - Reg. part. 1118
Quota: 1/1
Importo: € 209.625,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.750,01
Rogante: MARRETTA MANFREDI
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 11935
N° raccolta: 5336



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 29/10/2024

Reg. gen. 22378 - Reg. part. 18653

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

