

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agosta Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Mini appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	15

Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.216,31</b> .....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.423,50</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Mini appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B.....	26



All'udienza del 28/02/2026, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in via Alessandro Manzoni. 47 - 91016 - Erice (TP), email vincenzo.agosta@gmail.com, PEC vincenzo.agosta1@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 24C**

L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24, del Comune di Alcamo.

Il bene oggetto di esecuzione è un piccolo appartamento che si sviluppa interamente al piano terra di un maggior fabbricato e da esso è funzionalmente indipendente, con accesso autonomo dalla pubblica via.

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1373, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1375, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno.

L'unità immobiliare presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

Il mini appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con porta in alluminio e vetro. In tale vano si apre un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al servizio igienico, ad un ripostiglio e ad un locale di sgombero, usato come camera da letto. Nell'ingresso-soggiorno è presente una porta che collega l'appartamento con l'adiacente garage di proprietà degli esecutati ed oggetto anch'esso di pignoramento.

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 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 24B**

L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24B, del Comune di Alcamo.

Il bene oggetto di esecuzione è un garage posto al piano terra di un maggior fabbricato. Al garage si accede esternamente dalla via Cristoforo Colombo e dalla retrostante via Nettuno. Inoltre, è possibile accedervi dall'intero dell'immobile a cui è a servizio dall'androne di ingresso. E', infine, collegato internamente all'adiacente mini appartamento di proprietà delle medesima esecutata.

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1374, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1376, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno.

L'unità immobiliare presenta una forma in pianta irregolare rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

Il garage come già detto presenta un doppio ingresso sulle due strade parallele chiuse entrambe da saracinesca azionabile con comando elettrico ed è diviso internamente mediante delle tramezzature.

Nel garage con accesso da via Cristoforo Colombo è presente una porta che collega il garage stesso con il mini appartamento di cui l'esecutata possiede l'usufrutto ed oggetto anch'esso di pignoramento.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali con il sopralluogo del 19/03/2026

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1373, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1375, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,31 mq	45,27 mq	1	45,27 mq	3,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2006 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 125, Part. 1374, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3.5 Rendita € 234,99 Piano T
Dal 04/07/2011 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 125, Part. 1374, Sub. 8 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 234,99 Piano T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	125	1374	8		A3	6	3,5	43 mq	234,99 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente agli atti, come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

L'immobile residenziale, infatti, presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto previsto nel progetto di cui alla Concessione Edilizia del 1987 ed alla successiva variante in corso d'opera del 1991.

La difformità può essere modificata tramite una pratica DOCFA per diversa distribuzione interna con un onere per versamenti pari ad 80 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in 500 euro.

### PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile, in base alla nota di variazione del 08/02/2006, pratica tp0017919 per frazionamento con cambio di destinazione d'uso, risulta generato dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 125, part. 1375, sub 4, graffato con foglio 125, part. 1375, sub 1. Questo a sua volta, in base alla nota di variazione del 13/03/1997 in atti dal 14/03/1997 per frazionamento, fusione e ampliamento in sopraelevazione scaturisce dalla soppressione e/o variazione degli immobili censiti al Foglio 125, part. 1375, part. 1374 sub 1, 1374 sub 2.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un maggior edificio con tre elevazioni fuori terra, ma dal quale mantiene la sua autonomia avendo un proprio ingresso esclusivo. Con il maggior fabbricato conserva la comunione della struttura portante e delle riserve idriche.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile nella sua interezza presenta una struttura del tipo intelaiata in cemento armato, con travi e pilastri a tutti i piani, e muratura di tamponamento in conci di tufo di spessore non inferiore a 25 cm.

Nel suo complesso l'immobile non risulta avere criticità strutturali evidenti.

L'appartamento è posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre elevazioni fuori terra, ma presenta un accesso indipendente dal resto dell'immobile. Presenta una forma in pianta rettangolare come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il mini appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con porta in alluminio e vetro. In tale vano si apre un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al servizio igienico, ad un ripostiglio e ad un locale di sgombero, usato come camera da letto. Nell'ingresso-soggiorno è presente una porta che collega l'appartamento con l'adiacente garage di proprietà degli esecutati ed oggetto anch'esso di pignoramento.

Tutte le pareti dei vani sono rifinite con intonaco per interni e pittura idrolavabile di colore chiaro. La pavimentazione è in gres e si ripete identica in tutto l'edificio, ad eccezione dei bagni dove sono presenti piastrelle in ceramica, anche sulle pareti sino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e tapparelle in materiale plastico mentre quelli interni sono in legno tamburato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata, Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Alcamo il 15/03/1950 e dal marito, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Alcamo il 13/02/1944, in regime di separazione dei beni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1988 al 04/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaspare Spedale	09/09/1988	184364	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità	03/10/1988	18392	15505

		Immobiliare di Trapani		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Manfredi Marretta	04/07/2011	14138
				6825
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	08/07/2011	14504
				10835
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Manfredi Marretta	04/07/2011	14138
				6825
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	08/07/2011	14504
				10835
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Manfredi Marretta	04/07/2011	14138
				6825
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	08/07/2011	14503
				10834

ASTE GIUDIZIARIE®			
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 29/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 29/04/2009  
Reg. gen. 11300 - Reg. part. 1676  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: Notaio Manfredi Marretta  
Data: 27/04/2009  
N° repertorio: 12036  
N° raccolta: 5395

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 29/10/2025  
Reg. gen. 23242 - Reg. part. 19347  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Oneri di cancellazione*

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile sorge in zona "A.2- Gli antichi quartieri del Centro storico" del P.R.G. del Comune di Alcamo, regolamentato dagli artt.31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Alcamo.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Per la realizzazione dell'immobile è stata rilasciata alla Signora Stellino Leonarda la Concessione Edilizia n.105 del 11/11/1987 a seguito di visto favorevole della Commissione Edilizia Comunale n.127 del 29/10/1987 e successiva Variante in corso d'opera n.25 del 22/03/1991 a seguito di visto favorevole della Commissione Edilizia Comunale n.39 del 23/03/1989.

La struttura dell'immobile è stata realizzata a seguito di deposito di calcoli statici presso il Genio Civile di Trapani in data 31/10/1987 con prot. n. 18174, successiva Relazione a strutture ultimate del Direttore dei lavori depositata in data 03/03/1993 e Collaudo statico depositato in data 21/03/1993. Sulla scorta delle suddette certificazioni è stato rilasciato anche l'art. 28 ai sensi della Legge n.64 del 02/02/1974.

Infine, è stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Sindaco del Comune di Alcamo del 06/11/1995.

Tuttavia, come si evince dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia ed alla Variante in corso d'opera, l'immobile presenta delle difformità interne, riguardanti una totale diversa distribuzione degli ambienti interni.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali allegate alla Concessione Edilizia del 1987 ed alla successiva variante in corso d'opera del 1991, come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

La difformità può essere modificata tramite una CILA, cosiddetta "tardiva", per la regolarizzazione delle irregolarità interne e le diverse aperture esterne, che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1.000 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in ulteriori 1.000 euro, a cui dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali con il sopralluogo del 19/03/2026

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1374, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1376, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	66,44 mq	77,20 mq	1	77,20 mq	3,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 125, Part. 1375, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 70 Rendita € 245,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 125, Part. 1375, Sub. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 70 Superficie catastale 76 mq Rendita € 245,83 Piano T

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	125	1375	5		C6	5	70	76 mq	245,83 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente agli atti, come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed

allegato alla presente.

L'immobile, infatti, rispetto alla planimetria catastale presenta delle tramezzature interne che definiscono i due garage, oltre un servizio igienico, un ripostiglio e un disimpegno dalla porta dell'androne di ingresso.

La difformità può essere modificata tramite una pratica DOCFA per diversa distribuzione interna con un onere per versamenti pari ad 80 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in 500 euro.



## PRECISAZIONI

---

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile, in base alla nota di variazione del 08/02/2006, pratica tp0017919 per frazionamento con cambio di destinazione d'uso, risulta generato dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 125, part. 1375, sub 4, graffiato con foglio 125, part. 1375, sub 1. Questo a sua volta, in base alla nota di variazione del 13/03/1997 in atti dal 14/03/1997 per frazionamento, fusione e ampliamento in sopraelevazione, scaturisce dalla soppressione e/o variazione degli immobili censiti al Foglio 125, part. 1375, part. 1374 sub 1 e part. 1374 sub 2.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava al grezzo, privo di qualunque tipo di finitura e pavimentazione. Tuttavia, non si sono evinti segni di dissesto che possano far pensare ad un problema di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare fa parte di un maggior edificio con tre elevazioni fuori terra, ma dal quale mantiene anche la sua autonomia avendo un proprio ingresso esclusivo. Con il maggior fabbricato conserva la comunione della struttura portante.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile nella sua interezza presenta una struttura del tipo intelaiata in cemento armato, con travi e pilastri a tutti i piani, e muratura di tamponamento in conci di tufo di spessore non inferiore a 25 cm.

Nel suo complesso l'immobile non risulta avere criticità strutturali evidenti.

Il garage è posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre elevazioni fuori terra, ma presenta anche un doppio ingresso sulle due strade parallele, chiuse entrambe da saracinesca metallica azionabile con comando elettrico ed è diviso internamente mediante delle tramezzature che delimitano due diverse autorimesse sulle

due vie pubbliche, un servizio igienico, un ripostiglio ed un piccolo corridoio che conduce alla porta che collega il garage con il resto del maggior edificio.

Internamente si presenta la grezzo, privo di qualunque finitura.

Presenta una forma in pianta irregolare come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia ma non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il garage era in uso all'esecutata ed al figlio della stessa.



## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1988	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Spedale	09/09/1988	184364	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	03/10/1988	18392	15505
		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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 29/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 29/04/2009  
Reg. gen. 11300 - Reg. part. 1676  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: Notaio Manfredi Marretta  
Data: 27/04/2009  
N° repertorio: 12036  
N° raccolta: 5395

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 29/10/2025  
Reg. gen. 23242 - Reg. part. 19347  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile sorge in zona "A.2- Gli antichi quartieri del Centro storico" del P.R.G. del Comune di Alcamo, regolamentato dagli artt.31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Alcamo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per la realizzazione dell'immobile è stata rilasciata alla Signora Stellino Leonarda la Concessione Edilizia n.105 del 11/11/1987 a seguito di visto favorevole della Commissione Edilizia Comunale n.127 del 29/10/1987 e successiva Variante in corso d'opera n.25 del 22/03/1991 a seguito di visto favorevole della Commissione Edilizia Comunale n.39 del 23/03/1989.

La struttura dell'immobile è stata realizzata a seguito di deposito di calcoli statici presso il Genio Civile di Trapani in data 31/10/1987 con prot. n. 18174, successiva Relazione a strutture ultimate del Direttore dei lavori depositata in data 03/03/1993 e Collaudo statico depositato in data 21/03/1993. Sulla scorta delle suddette certificazioni è stato rilasciato anche l'art. 28 ai sensi della Legge n.64 del 02/02/1974.

Infine, è stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Sindaco del Comune di Alcamo del 06/11/1995.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali allegata alla Concessione Edilizia del 1987 ed alla successiva variante in corso d'opera del 1991, come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

La difformità può essere modificata tramite una CILA, cosiddetta "tardiva", per la regolarizzazione delle irregolarità interne e le diverse aperture esterne, che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1.000 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in ulteriori 1.000 euro, a cui dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C

L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24, del Comune di Alcamo. Il bene oggetto di esecuzione è un piccolo appartamento che si sviluppa interamente al piano terra di un maggior fabbricato e da esso è funzionalmente indipendente, con accesso autonomo dalla pubblica via. L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1373, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1375, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il mini appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con porta in alluminio e vetro. In tale vano si apre un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al servizio igienico, ad un ripostiglio e ad un locale di sgombero, usato come camera da letto. Nell'ingresso-soggiorno è presente una porta che collega l'appartamento con l'adiacente garage di proprietà degli esecutati ed oggetto anch'esso di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 1374, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.528,83

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,92. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a circa 905 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a 829 euro/mq, assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamento Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C	45,27 mq	829,00 €/mq	€ 37.528,83	100,00%	€ 37.528,83
Valore di stima:					€ 37.528,83

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.683,00	€
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 29.216,31**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,92. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a circa 905 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a 829 euro/mq, assunto a base della stima.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B**  
 L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24B, del Comune di Alcamo. Il bene oggetto di esecuzione è un garage posto al piano terra di un maggior fabbricato. Al garage si accede esternamente dalla via Cristoforo Colombo e dalla retrostante via Nettuno. Inoltre, è possibile accedervi dall'intero dell'immobile a cui è a servizio dall'androne di ingresso. E', infine, collegato internamente all'adiacente mini appartamento di proprietà delle medesima eseguita. L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1374, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1376, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta irregolare rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il garage come già detto presenta un doppio ingresso sulle due strade parallele chiuse entrambe da saracinesca azionabile con comando elettrico ed è diviso internamente mediante delle tramezzature. Nel garage con accesso da via Cristoforo Colombo è presente una porta che collega il garage stesso con il mini appartamento di cui l'esecutata possiede

l'usufrutto ed oggetto anch'esso di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 1375, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.302,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,90. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a circa 595 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a circa 535 euro/mq, assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B	77,20 mq	535,00 €/mq	€ 41.302,00	100,00%	€ 41.302,00
Valore di stima:					€ 41.302,00

Valore di stima: € 41.302,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.683,20	€
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 32.423,50**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,90. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a circa 595 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a circa 535 euro/mq, assunto a base della stima.



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.

Erice, li 04/05/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Agosta Vincenzo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.105 del 11/11/1987 (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante in corso d'opera n.25 del 16/04/1991 (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultime planimetrie agli atti (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 19/03/2026)





✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo geometrico degli immobili (Aggiornamento al 19/03/2026)

✓ N° 1 Altri allegati - Coefficienti di merito (Aggiornamento al 04/05/2026)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C  
L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24, del Comune di Alcamo. Il bene oggetto di esecuzione è un piccolo appartamento che si sviluppa interamente al piano terra di un maggior fabbricato e da esso è funzionalmente indipendente, con accesso autonomo dalla pubblica via. L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1373, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1375, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il mini appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con porta in alluminio e vetro. In tale vano si apre un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al servizio igienico, ad un ripostiglio e ad un locale di sgombero, usato come camera da letto. Nell'ingresso-soggiorno è presente una porta che collega l'appartamento con l'adiacente garage di proprietà degli esecutati ed oggetto anch'esso di pignoramento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 1374, Sub. 8, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile sorge in zona "A.2- Gli antichi quartieri del Centro storico" del P.R.G. del Comune di Alcamo, regolamentato dagli artt.31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Alcamo.

**Prezzo base d'asta: € 29.216,31**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B  
L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24B, del Comune di Alcamo. Il bene oggetto di esecuzione è un garage posto al piano terra di un maggior fabbricato. Al garage si accede esternamente dalla via Cristoforo Colombo e dalla retrostante via Nettuno. Inoltre, è possibile accedervi dall'intero dell'immobile a cui è a servizio dall'androne di ingresso. E', infine, collegato internamente all'adiacente mini appartamento di proprietà delle medesima esecutata. L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1374, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1376, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta irregolare rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il garage come già detto presenta un doppio ingresso sulle due strade parallele chiuse entrambe da saracinesca azionabile con comando elettrico ed è diviso internamente mediante delle tramezzature. Nel garage con accesso da via Cristoforo Colombo è presente una porta che collega il garage stesso con il mini appartamento di cui l'esecutata possiede l'usufrutto ed oggetto anch'esso di pignoramento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 1375, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile sorge in zona "A.2- Gli antichi quartieri del Centro storico" del P.R.G. del Comune di Alcamo, regolamentato dagli artt.31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Alcamo.

**Prezzo base d'asta: € 32.423,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.216,31**

Bene N° 1 - Mini appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24C		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 1374, Sub. 8, Categoria A3	<b>Superficie</b>	45,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24, del Comune di Alcamo. Il bene oggetto di esecuzione è un piccolo appartamento che si sviluppa interamente al piano terra di un maggior fabbricato e da esso è funzionalmente indipendente, con accesso autonomo dalla pubblica via. L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1373, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1375, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il mini appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con porta in alluminio e vetro. In tale vano si apre un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al servizio igienico, ad un ripostiglio e ad un locale di sgombero, usato come camera da letto. Nell'ingresso-soggiorno è presente una porta che collega l'appartamento con l'adiacente garage di proprietà degli esecutati ed oggetto anch'esso di pignoramento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata, Signora **** Omissis ****, nata ad Alcamo il 15/03/1950 e dal marito, Signor **** Omissis ****, nato a Alcamo il 13/02/1944, in regime di separazione dei beni.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.423,50**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Alcamo (TP) - via Cristoforo Colombo, 24B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 1375, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	77,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava al grezzo, privo di qualunque tipo di finitura e pavimentazione. Tuttavia, non si sono evinti segni di dissesto che possano far pensare ad un problema di conservazione.		

<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito nella via Cristoforo Colombo, 24B, del Comune di Alcamo. Il bene oggetto di esecuzione è un garage posto al piano terra di un maggior fabbricato. Al garage si accede esternamente dalla via Cristoforo Colombo e dalla retrostante via Nettuno. Inoltre, è possibile accedervi dall'intero dell'immobile a cui è a servizio dall'androne di ingresso. E', infine, collegato internamente all'adiacente mini appartamento di proprietà delle medesima eseguita. L'immobile confina a Nord con altro fabbricato censito alla particella 1374, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 1376, ad Est con la via Cristoforo Colombo e ad Ovest con la via Nettuno. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta irregolare rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il garage come già detto presenta un doppio ingresso sulle due strade parallele chiuse entrambe da saracinesca azionabile con comando elettrico ed è diviso internamente mediante delle tramezzature. Nel garage con accesso da via Cristoforo Colombo è presente una porta che collega il garage stesso con il mini appartamento di cui l'esecutata possiede l'usufrutto ed oggetto anch'esso di pignoramento.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo il garage era in uso all'esecutata ed al figlio della stessa.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 24C****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 29/04/2009  
Reg. gen. 11300 - Reg. part. 1676  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: Notaio Manfredi Marretta  
Data: 27/04/2009  
N° repertorio: 12036  
N° raccolta: 5395

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 29/10/2025  
Reg. gen. 23242 - Reg. part. 19347  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 24B****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 29/04/2009  
Reg. gen. 11300 - Reg. part. 1676  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: Notaio Manfredi Marretta  
Data: 27/04/2009  
N° repertorio: 12036  
N° raccolta: 5395

**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 29/10/2025

Reg. gen. 23242 - Reg. part. 19347

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

