

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare n. 29/2025 R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 9..... | 4 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 13 e via Sant'Oliva n. 10-12 | 4 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 11 | 4 |
| Lotto 1 | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Lotto 2 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 10 |
| Titolarità..... | 10 |
| Confini | 11 |
| Consistenza | 11 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Stato conservativo | 11 |
| Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti | 11 |
| Stato di occupazione..... | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 15 |
| Lotto 3 | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 15 |
| Titolarità..... | 16 |
| Confini | 16 |
| Consistenza | 16 |

| | |
|---|----|
| Dati Catastali..... | 16 |
| Stato conservativo..... | 17 |
| Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 17 |
| Stato di occupazione..... | 19 |
| Provenienze Ventennali..... | 19 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 19 |
| Regolarità edilizia..... | 21 |
| Stima canone locativo..... | 21 |
| Stima / Formazione lotti..... | 21 |
| Lotto 1 | 22 |
| Lotto 2 | 22 |
| Lotto 3 | 23 |



In data 03/09/2025, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 9 (Coord. Geografiche: N 37°98'023" E 12°96'464")
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 13 e via Sant'Oliva n. 10-12 (Coord. Geografiche: N 37°98'0201" E 12°96'4577")
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 11 (Coord. Geografiche: N 37°98'0201" E 12°96'4577")

Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato eseguito, previa comunicazione del Custode, in data 17 settembre 2025, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Leonardo Salato, e del debitore esecutato, Sig. Omissis (allegato n. 1 verbale di sopralluogo).

Gli immobili non risultano realizzati 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° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA LEONARDO PIPITONE CANGELOSI N. 9

Locale artigianale al piano terra, censito al foglio 127 particella 89 sub. 11

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA LEONARDO PIPITONE CANGELOSI N. 13 E VIA SANT'OLIVA N. 10-12

Locale artigianale al piano terra, censito al foglio 127 particelle 88 sub. 9 e 89 sub. 9 (graffate)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA LEONARDO PIPITONE CANGELOSI N. 11

Appartamento ad uso civile abitazione, distribuito ai piani primo, secondo e terzo, censito al foglio 127 particella 88 sub. 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (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 sud con la via Leonardo Pipitone Cangelosi, da nord e da est con proprietà di Omissis e con proprietà di Omissis e da ovest con proprietà dello stesso Omissis.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale Artigianale | 33,26 mq | 41,00 mq | 1,00 | 41,00 mq | 3,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 41,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 41,00 mq | | |

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 127 | 89 | 11 | | C3 | 5 | 32 mq | 44 mq | 87,59 € | T | |

(allegato n. 2 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale esistente (allegato n. 3).

STATO CONSERVATIVO

Il locale in descrizione è in discreto stato conservativo, poichè inutilizzato e chiuso da diversi anni.

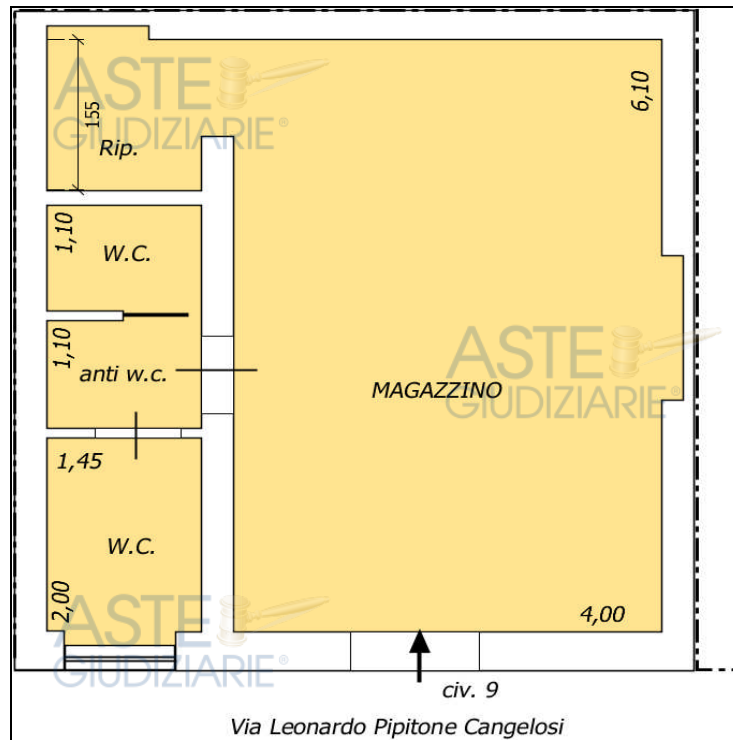
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da un piccolo locale artigianale posto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale privato, sito in Alcamo nella via Leonardo Pipitone Cangelosi al civico 9.



Detto edificio, senza alcuna denominazione particolare, di antica costruzione, è ubicato all'interno del centro storico della città e facente parte dell'isolato che prospetta da est sulla centralissima Piazza Ciullo; la zona è interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità e dai principali servizi ed uffici pubblici; il luogo è facilmente raggiungibile dalla centralissima Corso VI Aprile (allegato n. 4 foto n. 1).

Detto locale, ad oggi chiuso e nella disponibilità del proprietario come magazzino ricovero mobilio di varia natura, si compone di un unico ambiente con anti w.c., due w.c. e un piccolo riposto al piano terra, servito da una apertura pedonale prospiciente sulla predetta via L. P. Cangelosi, il tutto occupante una superficie utile commerciale di mq 33,26 ed una superficie lorda 41,00 (allegato n. 5 elaborato planimetrico).



L'unità in descrizione, facente parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra e risalente ai primi del 900, è stato realizzato con struttura tradizionale, con muratura in parte di tufo e in parte di pietrame, solai intermedi del tipo piani prevalentemente con travi in legno/ferro e mattonato e con tetto di copertura a falde; il prospetto esterno è prevalentemente rifinito con intonaco cementizio rasato.


Tutte le finiture interne del locale artigianale sono del tipo civile, la pavimentazione del vano principale e dei servizi è con mattoni di ceramica, pareti rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con idropittura lavabile, soffitto in gesso con orditura di travi in legno sorrette da travi in ferro a doppia "T"; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre la porta esterna d'ingresso è con telaio in metallo/acciaio e pannello in vetro (allegato n. 4 foto n. 2-3-4-5). Tutti gli impianti sono del tipo sotto traccia; gli scarichi confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina, mentre la fornitura idrica è garantita dall'allaccio alla rete comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato ed attualmente utilizzato come magazzino-deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/05/2005 al 31/05/2006 | Omissis proprietario per la quota di 1/1, per successione alla nonna Omissis deceduta il | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | |
|---|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|  30/05/2005, in virtù della dichiarazione a fianco indicata e successiva dichiarazione integrativa registrata ad Alcamo il 08/04/2008 n. 180 vol. 9 e trascritta a Trapani il 23/03/2009 alla formalità 5533; per tale successione non risulta trascritta l'accettazione di eredità Codice Fiscale/P.IVA: | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Trapani | 22/11/2006 | | 21527 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Alcamo - Trapani | 12/04/2006 | 139 | 7 | |
| Dal 01/06/2006 ad oggi Omissis, proprietario per la quota di 1/1, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA: | Atto di Compravendita | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | notaio Salvatore Lombardo | 01/06/2006 | 35492 | 11194 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Trapani | 06/06/2006 | | 10891 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Marsala | 02/06/2006 | 1789 | | |

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.

Dalla certificazione notarile si evince che l'immobile originariamente si apparteneva a Omissis (fu Omissis) nata ad Omissis e deceduta il 30/05/2005, in virtù della dichiarazione di successione trascritta in data 02/03/1955 alla formalità 3103.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 27/12/2007
Reg. gen. 35490 - Reg. part. 8248
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 350.000,00
Rogante: notaio Salvatore Lombardo
Data: 19/12/2007
N° repertorio: 36583
N° raccolta: 11969

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Trapani il 24/10/2006
Reg. gen. 32522 - Reg. part. 19443
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Estinto in data 12/12/2007.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 23/05/2023
Reg. gen. 10797 - Reg. part. 8841
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Estinto in data 27/09/2023.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 12/05/2025
Reg. gen. 9914 - Reg. part. 8360
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 917,00,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni trascrizione di verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il locale di cui trattasi, fa parte di un edificio di vecchia costruzione risalente ai primi del 900 e comunque già esistente prima della legge urbanistica n. 1150 del 1942, così come confermato sia dall'atto di acquisto del 01.06.2006 rep. 35492 rogato dal notaio Salvatore Lombardo e sia dalla visionata documentazione urbanistica. Ai fini urbanistici, l'immobile ricade all'interno del Centro Storico: in zona "A1" la città murata. Im merito alla destinazione del locale a "Bottega Artigianale", si è accertato il rilascio in data 11.01.2011 di un certificato di destinazione d'uso a firma del dirigente 7° Settore - Comune di Alcamo, con cui si rileva l'utilizzo del locale a bottega artigianale ai sensi dell'art. 42 c.3° del R.E.C. (allegato 6 copia Certificato d'Uso).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "F", come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica del 28/02/2020, acquisito dallo scrivente CTU (allegato n. 7).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 13 e via Sant'Oliva n. 10-12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (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 la via Sant'Oliva, a est con proprietà Omissis e in parte con lo stesso Omissis, a sud con la via Leonardo Pipitone Cangelosi e ad ovest con proprietà Omissis.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale Artigianale (pasticceria) | 55,00 mq | 71,00 mq | 1,00 | 71,00 mq | 3,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 71,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 71,00 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 127 | 88 | 9 | | C3 | 6 | 55 mq | 71 mq | 176,11 € | T | p.lla 89 sub 9 |
| | 127 | 89 | 9 | | C3 | | | | | | p.lla 88 sub 9 |

(allegato n. 8 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale esistente (allegato n. 9).

STATO CONSERVATIVO

Il locale in descrizione è in buono stato conservativo, sicurezza e staticità, anche se necessita di interventi di ordinaria manutenzione.

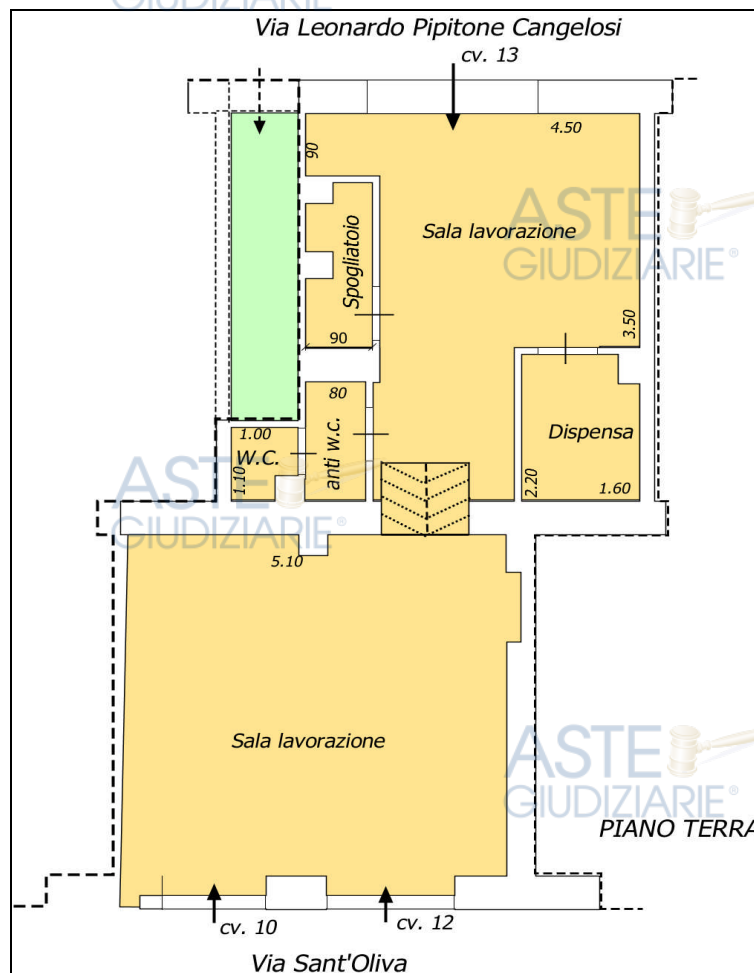
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un locale artigianale, posto al piano terra di un edificio condominiale privato, sito in Alcamo nella via Leonardo Pipitone Cangelosi al civico 13 e la via Sant'Oliva ai



Detto edificio, senza alcuna denominazione particolare, di antica costruzione è ubicato all'interno del centro storico della città e facente parte dell'isolato che prospetta da est sulla centralissima Piazza Ciullo; la zona è interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità e dai principali servizi ed uffici pubblici; il luogo è facilmente raggiungibile dalla centralissima Corso VI Aprile (allegato n. 4 foto n. 1).

Detto locale, ad oggi destinato a laboratorio di pasticceria, concesso in locazione a terzi giusta contratto di affitto, si compone di due sale di lavorazione comunicanti di cui una (sul lato sud) con apertura carrabile prospiciente sulla via L.P. Cangelosi al civico 13, con all'interno un vano spogliatoio, una dispensa, un anti w.c. e un w.c., e l'altra (sul lato nord) prospiciente con due aperture sulla via Sant'Oliva ai civici 10-12; il tutto occupante una superficie utile commerciale di mq 50,40 ed una superficie lorda 67,00 (allegato n. 10 elaborato planimetrico).



Il locale in descrizione, facente parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra, risalente ai primi del 900, è stato realizzato con struttura tradizionale, con muratura in parte di tufo e in parte di pietrame, solai intermedi del tipo piani prevalentemente in parte in latero cemento e in parte con travi in legno/ferro e mattonato e con tetto di copertura a falde; il prospetto esterno è prevalentemente rifinito con intonaco cementizio rasato.

Tutte le finiture interne del locale artigianale sono del tipo civile, la pavimentazione è con mattoni di ceramica, pareti piastrellate in ceramica fino all'altezza di m 2,40, soffitti e restante parte delle pareti rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura lavabile; infissi interni in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetri e saracinesche metalliche a maglie chiuse scorrevoli su binari verticali (allegato 4 foto n.6-7-8-9-10-11-12). Tutti gli impianti sono del tipo sotto traccia; gli scarichi confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina, mentre la fornitura idrica è garantita dall'allaccio alla rete comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è concesso in locazione ad uso attività artigianale al sig. Omissis n.q. di amministratore unico della società "Omissis". con sede in Omissis nella via Omissis n. omissis, in virtù di regolare contratto di locazione stipulato in data 23.12.2019, per anni sei (6) con inizio dal 23.12.2019 e fino al 03.01.2026, per un canone annuo di € 1.000,00 da pagarsi in due rate semestrali anticipate; detto contratto è stato registrato a Trapani il 17.04.2020 al n. 001408/3T (allegato n. 11 copia contratto di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------|---|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/02/2005 ad oggi | Omissis, proprietario per la quota di 1/1, da potere della Omissis Codice Fiscale/P.IVA: | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Salvatore Lombardo | 24/02/2005 | 33968 | 10540 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 04/03/2005 | | 5063 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Marsala | 02/03/2005 | 529 | |

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

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 27/12/2007
Reg. gen. 35490 - Reg. part. 8248
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 350.000,00
Rogante: notaio Salvatore Lombardo
Data: 19/12/2007
N° repertorio: 36583
N° raccolta: 11969

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Trapani il 24/10/2006
Reg. gen. 32522 - Reg. part. 19443
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Estinto in data 12/12/2007.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 23/05/2023
Reg. gen. 10797 - Reg. part. 8841
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Estinto in data 27/09/2023.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 12/05/2025
Reg. gen. 9914 - Reg. part. 8360
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 917,00,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni trascrizione di verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare di cui trattasi, fa parte di un edificio di vecchia costruzione risalente ai primi del 900 e comunque già esistente prima della legge urbanistica n. 1150 del 1942, così come confermato sia dall'atto di acquisto del 24.02.2005 rep. 33968 rogato dal notaio Salvatore Lombardo e sia dalla visionata documentazione urbanistica.

Ai fini urbanistici, l'immobile ricade all'interno del Centro Storico: in zona "A1" la città murata.

Im merito alla destinazione del locale a "Bottega Artigianale", si è accertato il rilascio in data 27.03.2006 di un certificato Agibilità a firma del dirigente 7° Settore - Comune di Alcamo, con cui si rileva il cambio di destinazione d'uso del 19.04.2004 n. 88 da commerciale ad artigianale, comunicazione per lavori interni art. 9 L.R. 37/85 del 13.05.2004 prot. 25197, successiva autorizzazione per il cambio di utilizzo e fusione di unità del 21.11.2005 prot. 54056 (allegato 12 copia Certificato di Agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "F", come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica del 28/02/2020, acquisito dallo scrivente CTU (allegato n. 13).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (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 la via Sant'Oliva, a est con proprietà Omissis, a sud con la via Leonardo Pipitone Cangelosi e ad ovest con proprietà Omissis.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione piano primo | 63,50 mq | 78,30 mq | 1,00 | 78,30 mq | 3,20 m | Primo |
| Locali di sgombero (piano secondo) | 34,20 mq | 43,00 mq | 0,50 | 21,50 mq | 3,85 m | Secondo |
| Vano sottotetto (non abitabile) | 29,50 mq | 34,00 mq | 0,10 | 3,40 mq | 1,35 m | Secondo |
| Locale Sgombero (piano terzo) | 11,25 mq | 17,60 mq | 0,50 | 8,80 mq | 3,85 m | Terzo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 112,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 117,60 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 127 | 88 | 11 | | A4 | 3 | 4 vani | | 150,81 € | 1-2-3 | |

Corrispondenza catastale

In riscontro alla visura planimetrica dell'immobile, avanzata in data 04.09.2025 presso l'Agenzia del Territorio di Trapani - Servizi Catastali Comune di Alcamo, la richiesta non risulta evasa per la seguente motivazione: Planimetria non rilasciabile - planimetria non abbinata.

Per tale motivazione si rende necessario la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di istanza di rasterizzazione della planimetria esistente e/o eventuale redazione di nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in descrizione è in buono stato conservativo, sicurezza e staticità, per l'intera estensione del piano primo, mentre i restanti due piani di difficile accesso sono destinati a locali di sgombero e sottotetto, chiusi e inutilizzati da decenni, versanti in pessime condizioni conservative e di manutenzione.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, con tre locali di sgombero ai piano secondo e terzo, sito in Alcamo nella via Leonardo Pipitone Cangelosi al civico 11.



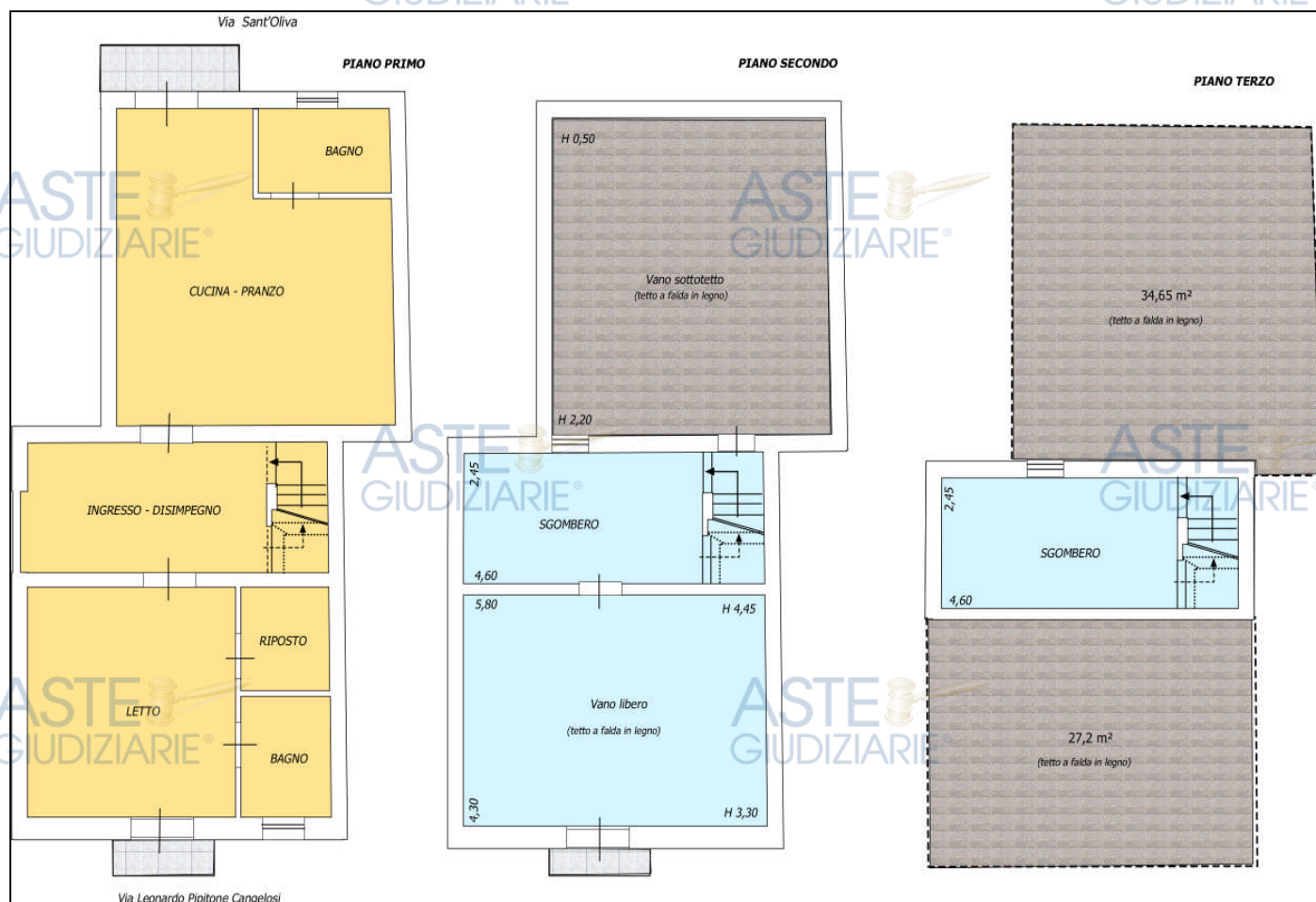
L'edificio di cui l'appartamento fa parte, è ubicato all'interno del centro storico della città, facente parte dell'isolato che prospetta da est sulla centralissima Piazza Ciullo; la zona è interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità e dai principali servizi ed uffici pubblici e privati; il luogo è facilmente raggiungibile dalla centralissima Corso VI Aprile (allegato n 4 foto n. 1).

Detto edificio, di antica costruzione e risalente ai primi del 900, si dispone su tre elevazioni fuori terra, il tutto realizzato con struttura tradizionale, con muratura in parte di tufo e in parte di pietrame, solai intermedi del tipo piani prevalentemente in latero cemento e in parte con travi in legno/ferro e mattonato e con tetto di copertura a falde; il prospetto esterno è prevalentemente rifinito con intonaco cementizio rasato. La scala di accesso al piano primo è interamente rivestita in marmo; mentre ai piani superiori (secondo e terzo) si accede da una vecchia ed angusta scala in pietra che si diparte da una porticina esistente all'interno dello stesso piano primo.

Detto appartamento, disposto in parte al piano primo, si compone da un ingresso disimpegno centrale che disserva a destra un vano cucina-pranzo con apertura esterna e balcone prospiciente la via Sant'Oliva, ed un vano w.c., mentre a sinistra è presente una camera da letto, un bagno ed un riposto; mentre ai piani superiori (secondo e terzo), ad oggi in totale stato di abbandono e di difficile accesso, sono presenti due vani di sgombero e un vano sottotetto non praticabile (allegato n. 15 elaborato planimetrico).

L'attuale consistenza dell'intero appartamento disposto tra piano primo, secondo e terzo, sviluppa una superficie convenzionale di mq 111,95, così suddivisa:

- al piano primo (abitazione) una superficie utile calpestabile di mq 63,50 ed una superficie lorda di mq 78,30;
- al piano secondo (vani sgombero) una superficie utile calpestabile di mq 34,20 ed una superficie lorda di mq 43,00 oltre mq 34,00 di vano sottotetto non calpestabile;
- al piano terzo (vano sgombero) una superficie utile calpestabile di mq 11,25 ed una superficie lorda di mq 17,60.



Tutte le finiture interne della porzione di unità immobiliare di piano primo sono del tipo civile, la pavimentazione è in marmo, le pareti ed i soffitti sono traversati con intonaco civile e stuccati con gesso ad eccezione delle pareti dei servizi che sono piastrellati; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in PVC corredati da serrande (allegato n. 4 foto dalla n. 13 alla n. 20). Tutti gli impianti (idrico, elettrico, citofonico e metano) sono del tipo sotto traccia; gli scarichi confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina, mentre la fornitura idrica è garantita dall'allaccio alla rete comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, porzione di piano primo, è occupata senza titolo dal sig. Omissis (fratello del debitore esecutato) e dal proprio nucleo familiare; i locali di sgombero di piano secondo e terzo sono inutilizzati da diversi decenni e in totale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------------------|---|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/02/2005 ad oggi | Omissis, proprietario per la quota di 1/1, da potere della Omissis Codice Fiscale/P.IVA: | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Salvatore Lombardo | 24/02/2005 | 33968 | 10540 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 04/03/2005 | | 5063 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Marsala | 02/03/2005 | 529 | |

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

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 27/12/2007
Reg. gen. 35490 - Reg. part. 8248
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 350.000,00
Rogante: notaio Salvatore Lombardo
Data: 19/12/2007
N° repertorio: 36583
N° raccolta: 11969

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Trapani il 24/10/2006
Reg. gen. 32522 - Reg. part. 19443
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Estinto in data 12/12/2007.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 23/05/2023
Reg. gen. 10797 - Reg. part. 8841
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Estinto in data 27/09/2023.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 12/05/2025
Reg. gen. 9914 - Reg. part. 8360
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 917,00,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni trascrizione di verbale di pignoramento immobili.

L'unità immobiliare di cui trattasi, fa parte di un edificio di vecchia costruzione risalente ai primi del 900 e comunque già esistente prima della legge urbanistica n. 1150 del 1942. Ai fini urbanistici, l'immobile ricade all'interno del Centro Storico: in zona "A1" la città murata.

In merito alle condizioni d'uso della porzione di unità immobiliare di piano primo, così come confermato dal proprietario nel corso delle operazioni peritali, la stessa è stata ristrutturata (nel 2018-19) solo dall'interno con interventi di Edilizia Libera, mentre la restante porzione di unità (locali di sgombero di piano secondo e terzo) è in totale stato di abbandono e non comodamente accessibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "F", come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica, acquisito dallo scrivente CTU (allegato n. 16).

STIMA CANONE LOCATIVO

In riscontro alle indagini peritali espletate nel corso del sopralluogo, lo scrivente perito ritiene che il canone locativo stimato dell'unità abitativa di cui trattasi è pari ad € 211,50 mensile, corrispondente a € 2,70/mq x 78,30 mq (S/L piano Primo), conforme ai parametri dettati dal valore locativo medio determinato dall'OMI - Agenzia delle Entrate di Trapani - Comune di Alcamo, con riferimento al periodo 1° Semestre 2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 1° Sem. 2025) facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

Sulla base delle indagini espletate i valori medi di mercato acquisiti nella zona per specifica Tipologia, oscillano:

- per Locali laboratori Artigianali di piccole dimensioni, tra 700,00 e 900,00 euro/mq
- per Unità Abitative di tipo civile, tra 600,00 e 800,00 euro/mq.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale al piano terra, ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 9
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 89, Sub. 11, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 9 | 41,00 mq | 700,00 €/mq | € 28.700,00 | 100,00% | € 28.700,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 28.700,00 |

Valore di stima: € 28.700,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare. | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 24.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale al piano terra, ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 13 e via Sant'Oliva n. 10-12
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 88, Sub. 9, Categoria C3, Graffato p.lla 89 sub 9 - Fg. 127, Part. 89, Sub. 9, Categoria C3, Graffato p.lla 88 sub 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 13 e via Sant'Oliva n. 10-12 | 71,00 mq | 900,00 €/mq | € 63.900,00 | 100,00% | € 63.900,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 63.900,00 |

Valore di stima: € 63.900,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare. | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 54.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ad uso civile abitazione, distribuito ai piani primo, secondo e terzo, ubicato a Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 11
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 88, Sub. 11, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Alcamo (TP) - Via Leonardo Pipitone Cangelosi n. 11 | 117,60 mq | 850,00 €/mq | € 99.960,00 | 100,00% | € 99.960,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 99.960,00 |

Valore di stima: € 99.960,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 600,00 | € |
| Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare. | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 84.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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 12/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 17/09/2025
- ✓ N° 2 - Visura catastale storica Lotto 1
- ✓ N° 3 - Planimetria catastale Lotto 1
- ✓ N° 4 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico Lotto 1
- ✓ N° 6 - Copia Certificato d'uso "artigianale" Lotto 1
- ✓ N° 7 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2
- ✓ N° 8 - Visura catastale storica Lotto 2
- ✓ N° 9 - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 10 - Elaborato planimetrico Lotto 2
- ✓ N° 11 - Copia contratto di locazione Lotto 2
- ✓ N° 12 - Copia Certificato di Agibilità Lotto 2



- ✓ N° 13 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2
- ✓ N° 14 - Visura catastale storica Lotto 3
- ✓ N° 15 - Elaborato planimetrico Lotto 3
- ✓ N° 16 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3

