

TRIBUNALE DI TRAPANI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:

N.R.G.E. 31/2025

GIUDICE PROCEDURA:

DOTT. G.I.

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO n. 2

BENE n.3

ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

NCEU: foglio 40 particella 915 sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Davide Gandolfo



SOMMARIO

1. INCARICO.....	2
2. PREMESSA.....	2
3. LOTTO 2.....	3
DESCRIZIONE.....	3
TITOLARITÀ E PROVENIENZA.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
UBICAZIONE.....	4
CONFINI.....	6
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	7
DATI CATASTALI	7
STATO CONSERVATIVO	8
PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	8
STATO DI OCCUPAZIONE	9
PROVENIENZE VENTENNALI	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
NORMATIVA URBANISTICA	11
REGOLARITÀ EDILIZIA	11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	12
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	13
5. STIMA LOTTO 2.....	15
DEPREZZAMENTI	16
6. ELENCO ALLEGATI:	18



1. INCARICO

Il sottoscritto Gandolfo Davide nato ad Erice (TP) il 18.03.1989, residente in Castellammare del Golfo – 91014 – viale Leonardo da Vinci n.55, con studio professionale in Castellammare del Golfo – 91014 – via Stella n.1, è stato alla nominato dal Dott. G.I. per la procedura esecutiva avente R.G.E. n. 31/2025 nell'udienza del 02.12.2025.

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, suddivisi dal sottoscritto in n.5 LOTTI:

LOTTO n.1

BENE n.1: appartamento sito in Alcamo (TP), Via Don G. Giardina n.3 - piano 1;

BENE n.2: box auto sito in Alcamo (TP), Via Don E. Russo n.2 - piano S1;

LOTTO n.2

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra;

LOTTO n.3

BENE n.4: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.1 - piano terra;

LOTTO n.4

BENE n.5: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don E. Russo n.1 - piano terra;

BENE n.6: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don E. Russo n.1 - piano terra;

BENE n.7: magazzino sito in Alcamo (TP), via R. Sandias snc - piano S1;

LOTTO n.5

BENE n.8: terreno sito in Alcamo (TP), via Monte Nevoso;

BENE n.9: terreno sito in Alcamo (TP), via Monte Nevoso.



3. LOTTO 2

DESCRIZIONE

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in Via Don G. Giardina Salesiano n.5, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 915 subalterno 5, rendita: euro 1.115,55, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, dati di superficie totale: 95 mq e composto da un ampio e unico locale completamente allo stato grezzo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile condominiale in argomento risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

per la quota di 1/1 – in seguito all'accettazione dell'eredità contro trascritta il 29/10/2024 ai nn. 22419/18681; nonché il precedente acquisto in favore di contro il trascritto il 14/09/2004 ai nn.27952/19801 - Foglio 40 p.lle 764 (ora 916) e 765 (ora 915).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ciò nonostante, al fine di verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e/o trascrizioni, a favore e contro, o pregiudizievoli, a carico del debitore esecutato si è ritenuto necessario e opportuno, integrare la documentazione, richiedendo



all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio:

- visure catastali storiche, aggiornate al 08.03.2026;
- planimetrie catastali, aggiornate al 10.12.2025;
- nuova ispezione ipotecaria emessa in data 08.03.2026

Si è provveduto anche all'acquisizione, poiché non presente in atti, del titolo di provenienza dei beni pignorati:

- Atto di Accettazione dell'eredità del 24.10.2024 Rep. n.6376, Racc. n.4750, rogante Notaio dott.ssa Claudia Ingrao, trascritto il 29/10/2024 ai nn.22419/18681.

UBICAZIONE



IMMAGINE 1 – FOTO AEREA Google Maps





IMMAGINE 2 – FOTO AEREA Google Maps

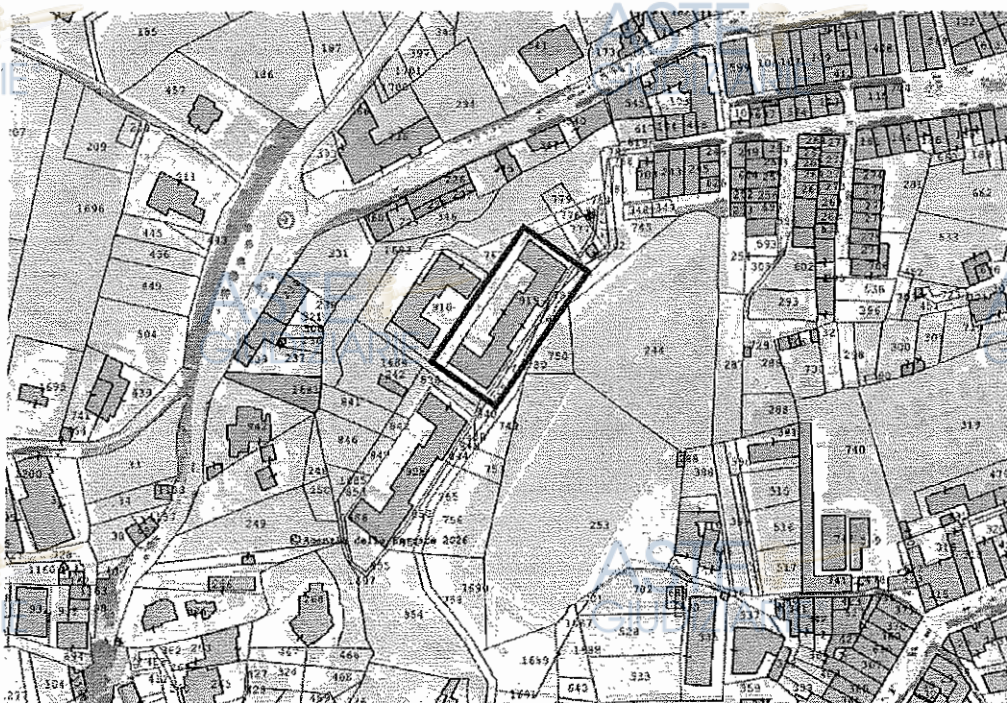


IMMAGINE 3 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE





IMMAGINE 4 – PORZIONE PROSPETTO VIA G. GIARDINA

CONFINI

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

Sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e dai documenti catastali raccolti, si attesta che, salvo altri, migliori e più attuali confini, l'unità immobiliare pignorata confina a:

- NORD con la u.i. sub. 21 (altra proprietà) della part. 915;
- EST con via Don Girolamo Giardina;
- SUD con la u.i. sub. 1 (androne-vano scala) della part. 915;
- OVEST con area condominiale esterna su via Don Enrico Rizzo.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Convvenz.	altezza
Ambiente unico	84,15	96,65	1,00	96,65	2,70
Totale superficie convenzionale				96,65	

Il bene non è divisibile in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato effettuato sulla base del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo di giorno 17.12.2025.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 14/03/2007 al 01/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 915, Sub. 5 Categoria A/10
Dal 02/08/2024		Cl. 2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.115,55 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati derivati da:

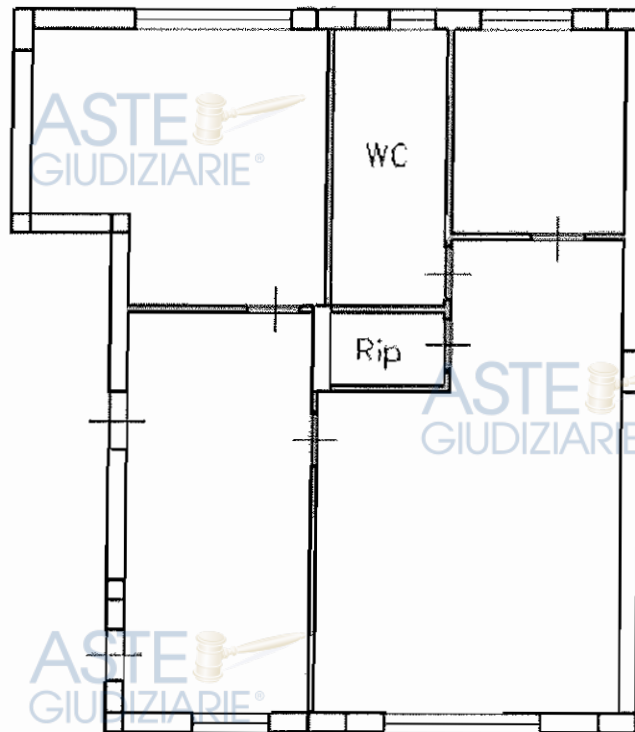
- COSTITUZIONE n.487.1/2007 del 14/03/2007 Pratica n. TP0124468;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 51822.1/2014 del 04/06/2014 Pratica n. TP0103051.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)								
Dati Identificativi			Dati di Classamento					
foglio	part.	sub.	cat.	classe	cons.	sup. catastale	rendita	piano
40	915	5	A10	2	4,5 vani	95 mq	1.115,55 €	T

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto l'unità si presenta ancora allo stato grezzo senza alcuna tramezzatura interna ne impianti. Nella planimetria che segue, si riportano evidenziati i tramezzi non esistenti riportati nella planimetria catastale.





PIANO TERRA
h=m.2.70

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - allo stato grezzo senza alcuna predisposizione di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Inoltre si riscontra la non presenza di tramezzi interni, di porte e infissi esterni (ad eccezione delle tapparelle avvolgibili e del portone di accesso), nonché delle rifiniture delle pareti, soffitto e pavimenti.

PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quello che si è potuto accertare durante il sopralluogo del 17.12.2025 risulta che il fabbricato condominiale in cui insiste l'immobile oggetto della procedura è



distribuito su cinque elevazioni di cui quattro fuori terra. L'unità immobiliare residenziale da destinare ad ufficio (sub. 5) è composto da un unico ampio locale ancora allo stato grezzo.

La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in cls armato ordinario.

Altre caratteristiche:

- altezza utile interna: 2,80 m – 2,70 (finito);
- compagnatura verticali esterna: in blocchi di laterizio forato 25cm;
- copertura edificio: a falda;
- solai interni in latero-cemento
- compagnatura interna: nessun compagno interno;
- pavimentazione interna: nessuna pavimentazione;
- infissi: nessuna porta interna né esterna ad eccezione del portone di accesso in alluminio e delle tapparelle avvolgibili in pvc;
- impianti: nessun impianto;
- bagno: nessun bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - il bene pignorato risulta occupato, utilizzato dalla debitrice esecutata, ovvero dalla _____, come magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento alle trascrizioni, risulta l'acquisto da parte della debitrice in seguito all'accettazione dell'eredità contro _____ trascritta il 29/10/2024 ai nn.22419/18681; nonché il precedente acquisto in favore di _____ contro il trascritto il 14/09/2004 ai nn.27952/19801 (Foglio 40 p.lle 764 (ora 916) e 765 (ora 915).

Come riscontrabile da ricerca catastale, si attesta che le p.lle 764 e 765 sono state soppresse in seguito alla costituzione delle particelle 915 e 916 del foglio di mappa n.40.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Trascritto a Trapani il 14/04/2025

Reg. gen. 7869 - Reg. part. 6636

A favore di:

Contro:

Note: Trascrizione contro la debitrice esecutata, _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobili sito nel Comune di Alcamo (TP), riportati nel NCEU al foglio 40 particella 915 sub.5, 23, 29 e 35 e p.lla 916 sub.5, 6 e 16 e NTC al foglio 41 particelle 297 e 298.

Oneri di cancellazione

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dall'Esperto Stimatore, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli indicati e che saranno cancellati dalla procedura con la vendita dell'immobile.

Poiché la vendita forzata ha un "effetto purgativo", ovvero estingue gravami e vincoli che gravano sui beni trasferiti, non vi sono costi a carico dell'acquirente per l'eliminazione di tali vincoli. Pertanto l'ordine di cancellazione impartito dal G.E. avrà il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità dei beni liberi da gravami.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile condominiale in cui insistono le unità pignorate ricade all'interno del Piano Regolatore Generale della Città di Alcamo, per quota intera, nella Z.T.O. C2 – zona per l'edilizia residenziale pubblica e convenzionata, disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

La particella 915 del foglio 40 è soggetta per quota intera ai seguenti vincoli:

- SISMICO ai sensi della L. 64/74 e ai sensi del D.M. 10/03/1969.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile condominiale in cui insistono le unità oggetto della presente risulta regolarmente edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 217/2002;
- Concessione Edilizia n. 132/2003;
- Concessione Edilizia n. 153/2004;
- Concessione Edilizia n. 23/2007.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente è conforme ai titoli abilitativi rilasciati/sopradescritti. Per il completamento dell'immobile si dovrà procedere con regolare progetto tramite SCIA presso il SUE del Comune di Alcamo.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile attualmente non risulta munito di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esperto stimatore provvederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica



(A.P.E.) che verrà prodotto in allegato o ad integrazione della presente relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Attualmente non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Contattato l'amministratore del condominio per PEC, allo stato odierno per tale u.i. non viene addebitato alcuna spesa condominiale ordinaria.

Ad oggi, non risultano, inoltre, spese straordinarie deliberate né cause in corso.



4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

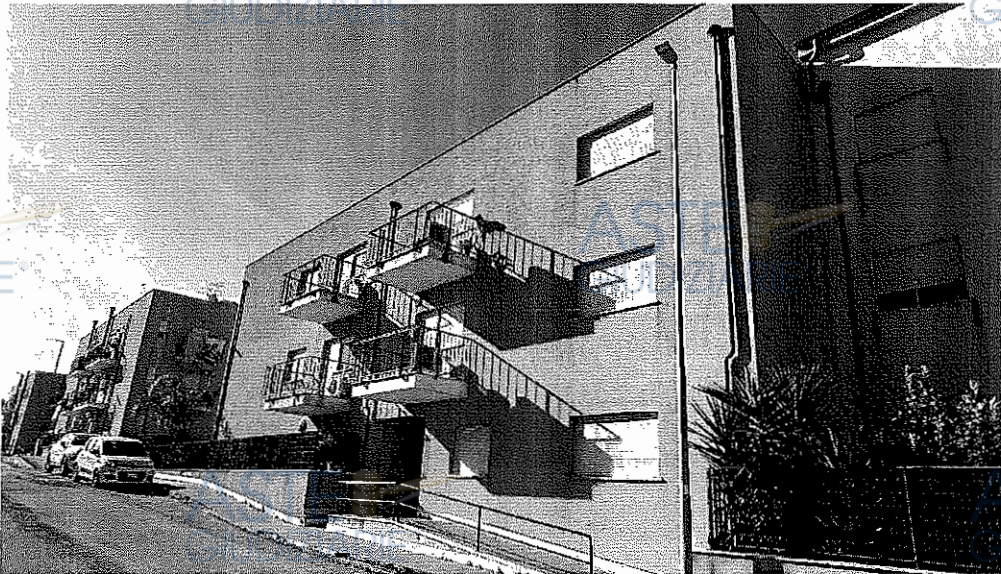


FOTO 1 - PORZIONE PROSPETTO VIA DON G. GIARDINA



FOTO 2 - INTERNI





FOTO 3 - INTERNI



FOTO 4 - INTERNI



5. STIMA LOTTO 2

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

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

Unità Immobiliare destinata ad ufficio, posto al primo piano (prima elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Alcamo nella via Don Girolamo Giardina n. 5, composto di unico locale allo stato grezzo, per una superficie coperta lorda pari a circa 96,65 mq. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Alcamo al Foglio 40, Particella 915, sub. 5, rendita: euro 1.115,55, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani.

Il bene pignorato è posizionato in zona periferica nella parte nord orientale del centro abitato di Alcamo, residenziale, a traffico scorrevole con buona presenza di parcheggi pubblici gratuiti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), anno 2025 - semestre 1, delle quotazioni oggi correnti in zona per unità simili a quella



in oggetto, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, l'esperto ritiene idoneo, per l'unità immobiliare completata, applicare come quotazione al mq il valore massimo pari a: € 1.250,00

BENE	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ufficio sito in Alcamo (TP), Via Don G. Giardina n.5 - piano terra	96,65 mq	€ 1.250,00	€ 120.812,50	100,00%	€ 120.812,50
Valore di Stima:					€ 120.812,50

DEPREZZAMENTI

L'immobile in argomento, come già ampiamente descritto in precedenza, risulta non ancora ultimato.

Per ultimare le opere, è stato redatto un computo metrico estimativo, secondo il Prezziario Regionale 2024 (allegato alla presente), dell'importo complessivo pari a € 37.707,71 (poco meno di € 400,00/mq)

Relativamente alle competenze tecniche e diritti di segreteria per le opere di completamento si stimano inoltre i seguenti costi:

- Diritti di Segreteria e Istruttoria - SUE di Alcamo € 145,28
- Progettazione e Direzione dei Lavori € 3.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori di completamento	37.707,71	€
diritti SUE Alcamo	145,28	€
competenze tecniche	3.000,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 67.965,58



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.

Castellammare del Golfo, 12.03.2026



L'esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Davide Gandolfo



6. ELENCO ALLEGATI:

- Visure storiche catastali (agg. al 08/03/2026);
- Planimetrie catastali (agg. al 10/12/2026);
- Atti di provenienza;
- Ispezione ipotecaria (agg. al 08/03/2026);
- Convenzione n.7854 del 2002;
- Concessione Edilizia n.217 del 2002;
- Concessione Edilizia n.132 del 2003;
- Concessione Edilizia n. 153/2004;
- Concessione Edilizia n. 23/2007;
- Scambi intersorsi con amministratori di condominio;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Computo Metrico Estimativo – Opere di completamento.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO n.2:

BENE n.3: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don G. Giardina n.5 - piano terra

Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in Via Don G. Giardina Salesiano n.5, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 915 subalterno 5, rendita: euro 1.115,55, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani. L'unità immobiliare è composta da un ampio e unico locale completamente allo stato grezzo, superficie lorda pari a 96,65 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 67.965,58

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.

LOTTO n.2 – PREZZO A BASE D'ASTA: € 67.965,58

BENE n.3 - Ufficio			
Ubicazione	via Don Girolamo Giardina, 5 - Alcamo		
Diritto reale	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	appartamento	Superficie	96,65 mq
Stato conservativo	Immobile allo stato grezzo		
Descrizione	Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in Via Don G. Giardina Salesiano n.5, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 915 subalterno 5, rendita: euro 1.115,55, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani. L'unità immobiliare è composta da un ampio e unico locale completamente allo stato grezzo, superficie lorda pari a 96,65 mq.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - il bene pignorato risulta occupato da beni.		



