

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:

N.R.G.E. 31/2025

GIUDICE PROCEDURA:

DOTT. G.I.

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO n. 4

BENI nn. 5, 6 e 7

ufficio sito in via Don E. Russo n.1 e magazzino via R. Sandias – Alcamo (TP)

NCEU: foglio 40 particella 916 sub 5, 6 e 16

IL TECNICO

Arch. Davide Gandolfo



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. INCARICO..... | 2 |
| 2. PREMESSA..... | 2 |
| 3. LOTTO 4..... | 3 |
| DESCRIZIONE..... | 3 |
| TITOLARITÀ E PROVENIENZA..... | 4 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 | 4 |
| UBICAZIONE..... | 5 |
| CONFINI..... | 7 |
| CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI | 8 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI..... | 9 |
| DATI CATASTALI..... | 11 |
| STATO CONSERVATIVO | 12 |
| PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI..... | 13 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI | 13 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 14 |
| PROVENIENZE VENTENNALI..... | 14 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 14 |
| NORMATIVA URBANISTICA..... | 15 |
| REGOLARITÀ EDILIZIA | 15 |
| VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI..... | 16 |
| 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | 17 |
| 5. STIMA LOTTO 4..... | 22 |
| DEPREZZAMENTI | 24 |
| 6. ELENCO ALLEGATI: | 25 |



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 4

DESCRIZIONE

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

Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in via Don Enrico Russo Salesiano n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 5, rendita: euro 371,85, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 48 mq e composto, in planimetria catastale, da un ampio locale, antibagno e bagno. Si precisa che la presente u.i. risulta unita a quella adiacente sub.06 (BENE n.6), costituendo di fatto un'unica unità immobiliare.

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

Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in via Don Enrico Russo Salesiano n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 6, rendita: euro 495,80, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, dati di superficie totale: 55 mq e composto, in planimetria catastale, da un ampio locale, antibagno e bagno. Si precisa che la presente u.i. risulta unita a quella adiacente sub.05 (BENE n.5), costituendo di fatto un'unica unità immobiliare.

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

Magazzino, ubicato al piano seminterrato ubicato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Riccardo Sandias snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 16, rendita: euro 260,14, categoria C/2, classe 7, consistenza 69 mq, dati di superficie totale: 80 mq e composto da un unico locale.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile condominiale sul quale insistono i beni della presente relazione risulta

realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono 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 i 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'Agenzia 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 - INGRESSO BENI 5 E 6 VIA DON E. RUSSO





IMMAGINE 5 - INGRESSO BENE 7 VIA R. SANDIAS

CONFINI

BENE n.5: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don E. Russo n.1 - 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. 6 (bene 6) della part. 916;
- EST con l'area esterna condominiale su via Don Enrico Russo;
- SUD con la u.i. sub. 4 (altra ditta) della part. 916;
- OVEST con via Riccardo Sandias.

BENE n.6: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don E. Russo n.1 - 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 ditta) della part. 916;
- EST con l'area esterna condominiale su via Don Enrico Russo;
- SUD con la u.i. sub. 5 (bene 5) della part. 916;

- OVEST con via Riccardo Sandias.

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

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. 32 (altra ditta) della part. 916;
- EST controterra;
- SUD con la u.i. sub. 2 (area condominiale) della part. 916;
- OVEST con via Riccardo Sandias.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

| Destinazione | Sup. netta | Sup. lorda | Coefficie nte | Sup. Convenz | altezza |
|---------------------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|---------|
| Amb. unico e bagno | 43,80 | 51,80 | 1,00 | 51,80 | 2,70 |
| Totale superficie convenzionale | | | | 51,80 | |

Il bene attualmente risulta unito con il sub 06. È possibile ricostituire la sua consistenza originaria.

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

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

| Destinazione | Sup. netta | Sup. lorda | Coefficie nte | Sup. Convenz | altezza |
|---------------------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|---------|
| Amb. unico e bagno | 41,90 | 49,50 | 1,00 | 49,50 | 2,70 |
| Totale superficie convenzionale | | | | 49,50 | |

Il bene attualmente risulta unito con il sub 05. È possibile ricostituire la sua consistenza originaria.

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

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

| Destinazione | Sup. netta | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. Convenz | altezza |
|---------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|---------|
| magazzino | 70,85 | 81,50 | 1,00 | 81,50 | 2,60 |
| Totale superficie convenzionale | | | | 81,50 | |

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

| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 14/03/2007 al 01/08/2024 | | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 916, Sub. 5 Categoria A/10 |
| Dal 02/08/2024 | | Cl. 2, Cons. 1,5 vani Rendita € 371,85 Piano terra |

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

| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
|---------------------------------|-----------|--|
| Dal 14/03/2007 al 01/08/2024 | | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 916, Sub. 6 |
| Dal 02/08/2024 | | Categoria A/10 Cl. 2, Cons. 2 vani Rendita € 495,80 Piano terra |

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

| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
|---------------------------------|-----------|---|
| Dal 14/03/2007 al 01/08/2024 | | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 916, Sub. 16 |
| Dal 02/08/2024 | | Categoria C/2 Cl. 7, Cons. 69 mq Rendita € 260,14 Piano seminterrato |

I titolari catastali, di tutti i beni oggetto della presente, 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.

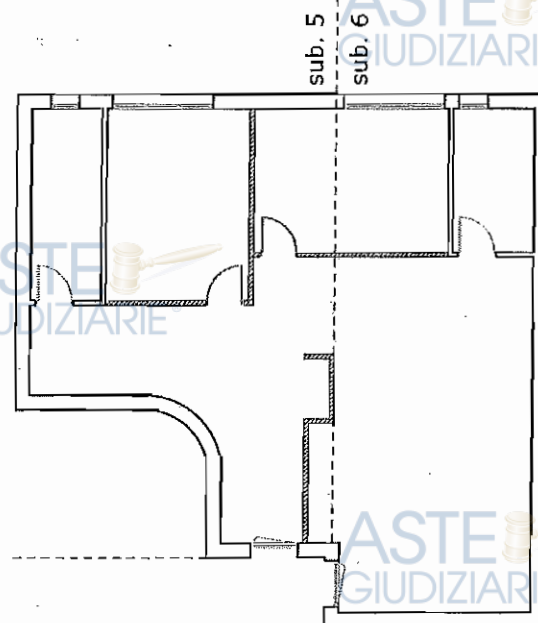


DATI CATASTALI

BENE n.5: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don E. Russo n.1 - piano terraBENE n.6: ufficio sito in Alcamo (TP), via Don E. Russo n.1 - piano terra

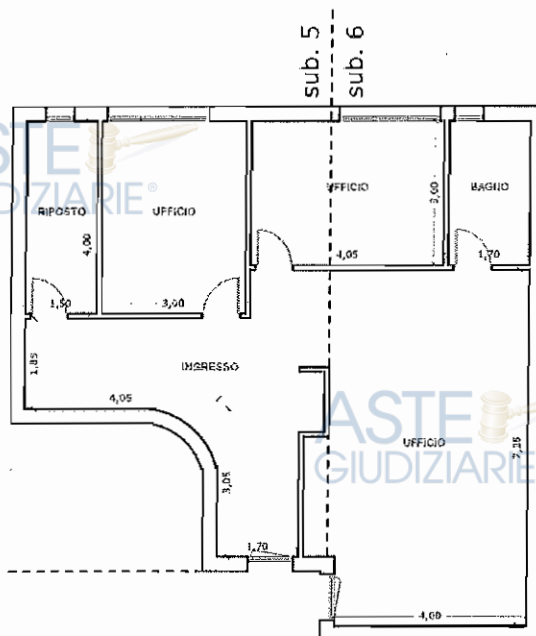
| CATASTO FABBRICATI (CF) | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|---------------------|--------|----------|----------------|----------|-------|
| Dati Identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
| foglio | part. | sub. | cat. | classe | cons. | sup. catastale | rendita | piano |
| 40 | 916 | 5 | A10 | 2 | 1,5 vani | 48 mq | 371,85 € | T |
| 40 | 916 | 6 | A10 | 2 | 2 vani | 55 mq | 495,80 € | T |

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto le unità si presentano unite e con diversa distribuzione della tramezzatura interna. Nella planimetria che segue, si riportano le differenze riscontrate: in giallo vengono individuati i tramezzi non esistenti, in rosso invece quelli realizzati in difformità al titolo abilitativo. Per la risoluzione della questione, si dovrà procedere con la presentazione di una CILA tardiva presso il SUE del Comune di Alcamo, le cui spese verranno elencate nelle pagine seguenti.



pianta PIANO TERRA

- ⋯ non realizzato
- realizzato in difformità



planta PIANO TERRA

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

| CATASTO FABBRICATI (CF) | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|---------------------|--------|-------|----------------|----------|-------|
| Dati Identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
| foglio | part. | sub. | cat. | classe | cons. | sup. catastale | rendita | piano |
| 40 | 916 | 16 | C2 | 7 | 69 mq | 80 mq | 260,14 € | S1 |

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

STATO CONSERVATIVO

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

Le unità immobiliari in questione si trovano, alla data del sopralluogo - 17.12.2025

- tra di loro unite costituendo di fatto un'unica unità definita in ogni suo aspetto.

L'immobile in questione, derivato dunque dalla fusione dei beni nn. 5 e 6, ultimato



da qualche e mai usato, consta di un quattro locali, un bagno e un riposto/lavanderia. Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile non è stato mai usato e non si riscontra la presenza di danni che necessitano riparazioni.

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

Alla data del sopralluogo - 17.12.2025 – lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è molto buono e adeguato alla destinazione d'uso (magazzino); non si riscontra la presenza di danni che necessitano riparazioni.

PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto della presente.

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. 35) è composto da un unico ampio locale e bagno ancora allo stato grezzo.

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

Altre caratteristiche:

- altezza utile interna: 2,70 m p T, 2,60 p S1;
- tompagnatura verticali esterna: in blocchi di laterizio forato 25cm;
- copertura edificio: a falda;
- solai interni in latero-cemento
- tompagnatura interna: in laterizio forato da 8/10 cm;
- pavimentazione interna: gres porcellanato e parquet p 1, cemento p S1;
- infissi: porte tamburate e infissi esterni in alluminio (beni nn.5 e 6);
- impianti: elettrico, idrico sanitario (solo beni nn.5 e 6), predisposizione condizionatori e ACS con boiler elettrico (beni nn.5 e 6);
- bagno (bene 6): lavandino, wc, bidet e doccia, pareti rivestite con piastrelle



in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - i beni pignorati risultano liberi. All'interno del bene n.7 sono depositate alcune auto di famiglia.

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 916 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.

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

Si precisa che l'immobile derivato dall'unione dei due beni non è conforme ai titoli abilitativi rilasciati/sopradescritti. Per regolarizzare lo stato dell'arte sarà necessario presentare una CLA tardiva 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.

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

Il bene in questione è conforme ai titoli abilitativi rilasciati/sopradescritti.

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 gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) che verranno prodotti 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 uu.ii. non viene addebitato alcuna spesa condominiale ordinaria.

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

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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



FOTO 1 - PORZIONE PROSPETTO VIA DON G. GIARDINA



FOTO 2 - LOCALE INGRESSO SUB. 6

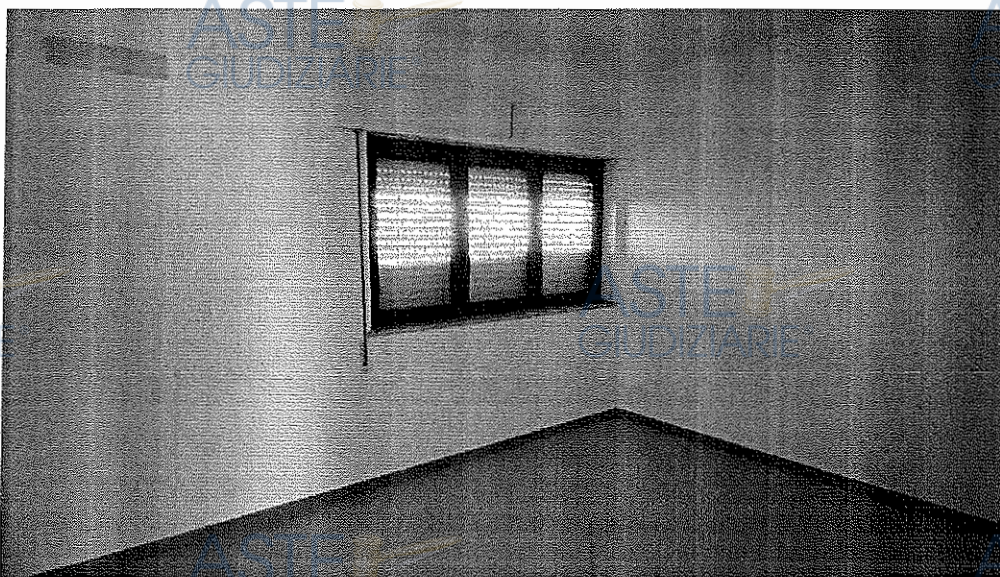


FOTO 3 - LOCALE SUB. 6



FOTO 4 – LOCALE SUB. 5





FOTO 5 - LOCALE INGRESSO SUB. 5

Firmato Da: GANDOLFO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 529b6c





FOTO 6 - LOCALE RIPOSTO SUB. 5

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



FOTO 7 - INGRESSO VIA R. SANDIAS

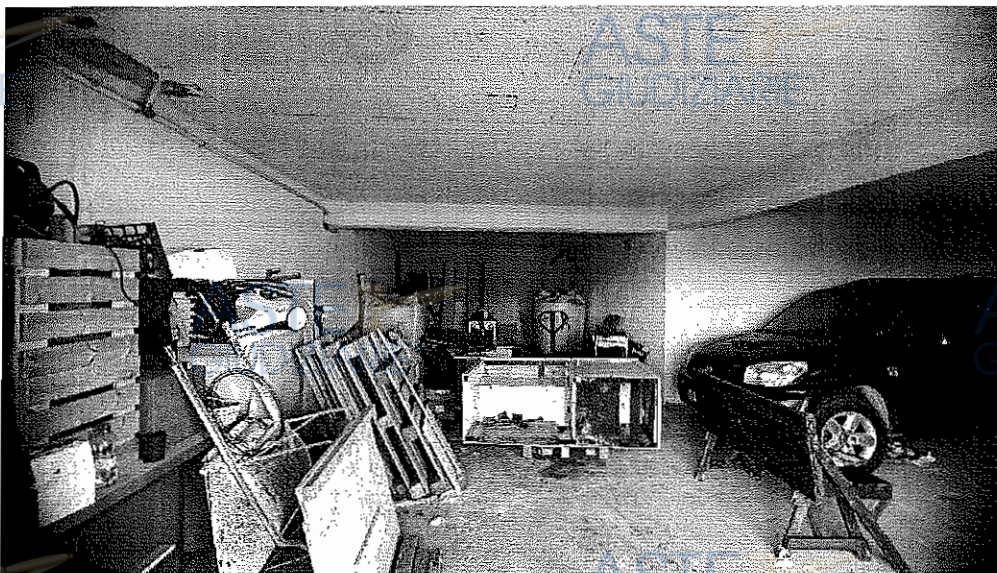


FOTO 8 - INTERNI

Firmato Da: GANDOLFO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 529b6c



5. STIMA LOTTO 4

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Unità Immobiliari destinate ad ufficio, di fatto unite, posti al primo piano (prima elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Alcamo nella via Don Enrico Russo n. 1, composto da quattro locali, un bagno e un riposto lavanderia, per una superficie coperta lorda pari a circa 101,30 mq. Detto immobile deriva dall'unione di due unità immobiliari distinti al NCEU del Comune di Alcamo:

- Foglio 40, Particella 916, sub. 5, rendita euro 371,85, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani;
- Foglio 40, Particella 916, sub. 6, rendita: euro 495,80, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani.

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 similari 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 il valore massimo pari a: € 1.250,00/mq

| Tipologia zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------|------------|
| | | minimo | massimo | superficie |
| Abitazioni civili | NORMALE | 850,00 | 1.250,00 | lorda |

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

Magazzino, ubicato al piano seminterrato ubicato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Riccardo Sandias snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 16, rendita: euro 260,14, categoria C/2, classe 7, consistenza 69 mq e insiste su superficie lorda di 81,50 mq.

Da un'accurata analisi di mercato, tenuto conto della forte richiesta di magazzini e pochissima offerta in zona, si ritiene idoneo applicare un valore di mercato pari a € 350,00.

Tutti i beni pignorati sono posizionati 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)

Alla luce di quanto sopra, il valore di stima del lotto n.4 costituito da tre beni immobiliari in argomento è pari a:

| BENE | Sup. convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| ufficio sito in Alcamo (TP), Via Don E. Rizzo n.1 - piano 1 | 51,80 mq | € 1.250,00 | € 64.750,00 | 100,00% | € 64.750,00 |
| ufficio sito in Alcamo (TP), Via Don E. Rizzo n.1 - piano 1 | 49,50 mq | € 1.250,00 | € 61.875,00 | 100,00% | € 61.875,00 |
| magazzino sito in Alcamo (TP), via R. Sandias snc - piano S1 | 81,50 mq | € 350,00 | € 28.525,00 | 100,00% | € 28.525,00 |
| Valore di Stima: | | | | | € 155.150,00 |

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente alla regolarizzazione per le sole opere relative alle difformità delle unità immobiliari censiti nel Foglio 40 particella 916 subb. 5 e 6, si dovrà procedere con una pratica CILA in sanatoria tardiva con pagamento di sanzione e relativi diritti di segreteria e istruttoria comunali come segue:

| | | |
|---|---|----------|
| - Diritti di Segreteria e Istruttoria - SUE di Alcamo | € | 125,28 |
| - sanzione amministrativa – SUE di Alcamo | € | 1.000,00 |
| - competenze tecniche | € | 1.500,00 |

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| diritti SUE Alcamo | 125,28 | € |
| sanzione amministrativa SUE Alcamo | 1.000,00 | € |
| competenze tecniche | 3 000,00 | € |
| Deprezzamento previsto dalla procedura | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 129.646,00



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, 09.03.2026

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 intercorsi con amministratori di condominio;
- Attestati di Prestazione Energetica.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO n.4:

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

Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in via Don Enrico Russo Salesiano n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 5, rendita: euro 371,85, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani. La presente u.i., occupante una superficie lorda pari a 51,80 mq, risulta unita al sub.06 (BENE n.6), costituendo di fatto un'unica unità immobiliare composta da quattro locali e due servizi.

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

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

Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in via Don Enrico Russo Salesiano n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 6, rendita: euro 495,80, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,0 vani. La presente u.i., occupante una superficie lorda pari a 49,50 mq, risulta unita al sub.05 (BENE n.5), costituendo di fatto un'unica unità immobiliare, composta da quattro locali e due servizi.

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

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

Magazzino, ubicato al piano seminterrato ubicato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Riccardo Sandias snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 16, rendita: euro 260,14, categoria C/2, classe 7, consistenza 69 mq, occupante una superficie lorda pari a 81,50 mq e composto da un unico locale.

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

Prezzo base d'asta: € 129.646,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

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

LOTTO n.4– PREZZO A BASE D'ASTA: € 129.646,00

| BENE n.5 - Ufficio | | | |
|---|--|------------|----------|
| Ubicazione | via Don Enrico Russo, 1 - Alcamo | | |
| Diritto reale | proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | ufficio | Superficie | 51,80 mq |
| Stato conservativo | Immobile nuovo | | |
| Descrizione | Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in via Don Enrico Russo Salesiano n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 5, rendita: euro 371,85, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani. La presente u.i., occupante una superficie lorda pari a 51,80 mq, risulta unita al sub.06 (BENE n.6), costituendo di fatto un'unica unità immobiliare composta da quattro locali e due servizi. | | |
| 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 libero da persone e cose. | | |

| BENE n.6 - Ufficio | | | |
|---------------------|----------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione | via Don Enrico Russo, 1 - Alcamo | | |
| Diritto reale | proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | ufficio | Superficie | 49,50 mq |
| Stato conservativo | Immobile nuovo | | |



| | |
|---|---|
| Descrizione | Immobile per ufficio, ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in via Don Enrico Russo Salesiano n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 6, rendita: euro 495,80, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,0 vani. La presente u.i., occupante una superficie lorda pari a 49,50 mq, risulta unita al sub.05 (BENE n.5), costituendo di fatto un'unica unità immobiliare, composta da quattro locali e due servizi. |
| 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 libero da persone e cose. |

| BENE n.7 - Magazzino | | | |
|---|--|------------|----------|
| Ubicazione | via Riccardo Sandias snc - Alcamo | | |
| Diritto reale | proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | magazzino | Superficie | 81,50 mq |
| Stato conservativo | buono | | |
| Descrizione | Magazzino, ubicato al piano seminterrato ubicato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Riccardo Sandias snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 916 subalterno 16, rendita: euro 260,14, categoria C/2, classe 7, consistenza 69 mq, occupante una superficie lorda pari a 81,50 mq e composto da un unico locale. | | |
| 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 appartenenti alla famiglia della debitrice. | | |



