

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarietà .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.413,10</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



All'udienza del 02/09/2025, la sottoscritta Arch. Amoroso Caterina, con studio in Via San Barnaba, 13 C - 91016 - Erice (TP), [archamoroso@email.it](mailto:archamoroso@email.it), PEC [caterina.amoroso@archiworldpec.it](mailto:caterina.amoroso@archiworldpec.it), Tel. 393 5764195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 05/03/2025 (cfr. **ALLEGATO 01 – Verbale di sopralluogo**) congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione al debitore, al creditore procedente e al creditore intervenuto a mezzo pec (cfr. **ALLEGATO 02 – Comunicazioni**).

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento e autorimessa siti in Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina, via Del Golfo n.643, piano T-1

## DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed annessa autorimessa facenti parte di un maggiore edificio residenziale, a più elevazioni fuori terra, denominato Condominio "Il Villino" e ubicato in Alcamo, frazione Alcamo Marina, nella Via Del Golfo civico 643. L'appartamento, posto al piano rialzato (catastralmente piano primo), avente una superficie utile complessiva di mq. 77,37, è accessibile dall'area condominiale che costeggia i lati nord, sud ed ovest del medesimo fabbricato, alla quale si accede dalla pubblica via tramite un accesso carrabile. Da suddetta area condominiale, tramite una delle due scale esterne poste nel versante nord dell'edificio, si raggiungere l'unità immobiliare in oggetto che risulta così distribuita: un vano cucina/soggiorno, due camere di cui una con annessa cabina armadio, un bagno, un vano lavanderia con doccia, un corridoio e veranda coperta posta a nord con una vista panoramica fronte mare. Costituisce parte integrante del lotto un'autorimessa, posta al piano seminterrato (catastralmente piano terra), costituita da un unico vano con annessi wc e vano doccia, avente una superficie utile di circa mq. 26,78 ed accessibile da dell'area condominiale lato nord mediante saracinesca metallica motorizzata. Il fabbricato condominiale ha accesso diretto alla spiaggia tramite un cancelletto posto sul versante nord dell'area condominiale dove sono anche ubicate le docce a servizio dell'intero condominio. (cfr. **ALLEGATO 3 – Elaborati grafici**)

*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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento e autorimessa siti in Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina, via Del Golfo n.643, piano T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Il bene è pervenuto al debitore, quanto alla nuda proprietà, giusta Dichiarazione di Successione testamentaria in morte della sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* n.228 vol. 329 registra in Trapani l'01/02/2001 e, quanto all'usufrutto, per rinuncia da parte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (padre) giusta Atto del 28/01/2004 (rep. 13305) ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, trascritto a Trapani il 04/02/2004 ai numeri 3206/2539 e trascrizione di acquisto di legato del 20/11/2025 (Reg.Gen. 25356 - Reg.Part. 20956). Con atto testamentario del 03/08/1993 (rep.2075), pubblicato a Trapani il 26/09/2000 e ivi registrato il 28/09/2000 al n.2701, la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* lascia al nipote sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (padre del debitore) l'usufrutto delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e al pronipote sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (debitore) la nuda proprietà delle stesse (cfr. **ALLEGATO 08 - Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**).

## CONFINI

L'appartamento confina:

- a Nord e a Sud con area condominiale;
- a Est ed ovest con altre unità immobiliari;

L'autorimessa confina:

- a Nord con area condominiale;
- a Sud con terrapieno e area condominiale;
- a Est ed ovest con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	77,06 mq	89,74 mq	1	89,74 mq	3,00 m	1
Veranda coperta nord	18,20 mq	18,20 mq	0,30	5,46 mq	3,00 m	1
Autorimessa	26,78 mq	34,44 mq	0,50	17,22 mq	2,70 m	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,42 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

FG. 2 P.LLA 1462 SUB 17 (APPARTAMENTO)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1981 al 01/01/1992	****Omissis**** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992 ****Omissis**** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992 <b>NOTA 1</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 0,51 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 26/02/1992	****Omissis**** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992 ****Omissis**** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani

	NOTA 2	Rendita I. 650.000 Piano 1
Dal 26/02/1992 al 17/12/2003	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 fino al 28/01/2004  NOTA 3	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita I. 650.000 Piano 1
Dal 17/12/2003 al 28/01/2004	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 fino al 28/01/2004  NOTA 4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 28/01/2004 al 30/10/2014	****Omissis**** Usufrutto 1/1 fino al 28/01/2004  ****Omissis**** Da verificare fino al 28/01/2004  NOTA 5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 28/01/2004 al 30/10/2014	****Omissis**** Proprieta' 1/1  NOTA 5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 30/10/2014 al 09/03/2015	****Omissis**** Proprieta' 1/1  NOTA 6	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 09/03/2015 al 09/11/2015	****Omissis**** Proprieta' 1/1  NOTA 7	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 09/11/2015	****Omissis**** Proprieta' 1/1  NOTA 8	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 335,70 Piano 1
<b>FG. 2 P.LLA 1462 SUB 9 (AUTORIMESSA)</b>		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 12/06/1981 al 01/01/1992	****Omissis**** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6

	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992 <b>NOTA 1</b>	Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/02/1992	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992  **** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2 fino al 26/02/1992 <b>NOTA 2</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita L. 145.000 Piano T
Dal 26/02/1992 al 17/12/2003	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000 fino al 28/01/2004 <b>NOTA 3</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita L. 145.000 Piano T
Dal 17/12/2003 al 28/01/2004	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000 fino al 28/01/2004 <b>NOTA 9</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita L. 145.000 Piano T
Dal 28/01/2004 al 30/10/2014	**** <i>Omissis</i> **** Usufrutto 1/1 fino al 28/01/2004 **** <i>Omissis</i> **** Da verificare fino al 28/01/2004 <b>NOTA 5</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita € 74,89 Piano T
Dal 28/01/2004 al 30/10/2014	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/1 <b>NOTA 5</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita € 74,89 Piano T
Dal 30/10/2014 al 09/03/2015	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/1 <b>NOTA 10</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita € 74,89 Piano T
Dal 09/03/2015 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/1 <b>NOTA 11</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Rendita € 74,89 Piano T
Dal 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/1 <b>NOTA 8</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 25 mq. Superficie catastale 29 mq Rendita € 74,89



**NOTA 1** - Documento del 12/06/1981 Voltura in atti dal 06/02/1989 Repertorio n.: 27689 Rogante \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* Registrazione UR Sede TRAPANI (TP) n. 5516 del 25/06/1981 (n. 3929/1981);

**NOTA 2** - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

**NOTA 3** - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/1992 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione Volume 320 n. 1284 registrato in data 25/07/1992 - SUCCESSIONE Voltura n.5345.1/1993 - Pratica n. 80 in atti dal 02/01/2001;

**NOTA 4** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2003 Pratica n. TP0368264 in atti dal 17/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95688.1/2003);

**NOTA 5** - Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 13305 - RINUNZIA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 2539.1/2004 Reparto PI di TRAPANI - Pratica n. TP0050056 in atti dal 08/03/2004;

**NOTA 6** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. TP0193987 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98977.1/2014);

**NOTA 7** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 Pratica n. TP0039178 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16660.1/2015);

**NOTA 8** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**NOTA 9** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2003 Pratica n. TP0368254 in atti dal 17/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95679.1/2003);

**NOTA 10** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. TP0193979 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98969.1/2014);

**NOTA 11** - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 Pratica n. TP0039169 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16652.1/2015).

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano
	2	1462	17		A3	6	5 vani	106 mq	335,7 €	1
	2	1462	9		C6	5	25 mq	29 mq	74,89 €	T

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti e precisamente (cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione catastale**):

- Fg.2 p.lla 1462 sub 17 (appartamento) - risulta una diversa distribuzione interna;
- Fg.2 p.lla 1462 sub 9 (autorimessa) - non sono inseriti in planimetria il wc ed il locale docce.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio le difformità rilevate (relativamente alla sola unità di cui al Fg.2 p.la 1462 sub 9 - autorimessa) e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto della procedura versano in discreto stato di conservazione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, nell'unità immobiliare adibita ad abitazione, si è rilevato in una porzione dell'intradosso del solaio del vano adibito a cucina/soggiorno, precisamente in prossimità della porta-finestra, una lesione inerente l'intonaco dovuta a pregresse infiltrazioni d'acqua oggi risolte in virtù della recente ristrutturazione (anno 2024) che ha subito l'intero fabbricato condominiale. Prontamente il debitore ha provveduto a mettere in sicurezza il solaio rimuovendo la porzione di intonaco. I recenti interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato hanno interessato le parti comuni del condominio quali prospetti, le strutture portanti, gli impianti idrico ed elettrico condominiali, le verande, i camminamenti esterni, solaio di copertura etc. Tali interventi hanno conferito all'edificio un nuovo valore estetico, funzionale ed economico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari fanno parte, risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, murature perimetrali in blocchi forati in calcestruzzo alleggerito e blocchi di tufo per uno spessore complessivo di cm. 30 e tramezzature interne in segati di tufo. L'area, su cui insiste l'edificio residenziale e a servizio dell'intero condominio, è costituita sia da camminamenti, quali scale (rivestite in lastre di marmo chiaro), ballatoi e verande (rivestite in grès porcellanato), area carrabile (zona nord ed ovest) in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento, che da piccole aree a verde (aiuole) ubicate a nord e a sud del fabbricato piantumate con piante ornamentali di vario genere. Internamente le due unità immobiliari in oggetto sono in discrete condizioni di manutenzione e presentano le seguenti rifiniture:

- Appartamento (Fg. 2 p.la 1462 sub 17): posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), risulta intonacato al civile e tinteggiato; pavimentato in grès porcellanato e provvisto di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per il servizio igienico ed in vano lavanderia che risultano piastrellati anche a parete. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in pvc, a taglio termico e con vetrocamera, muniti di avvolgibili in pvc ad eccezione dell'apertura della camera, prospiciente la veranda condominiale posta a sud, che è dotata di persiana in legno. Si registra la presenza di due pompe di calore non funzionanti in quanto prive delle unità esterne ed un impianto di riscaldamento alimentato da stufa a pellet.

- Autorimessa (Fg. 2 p.la 1462 sub 9): posta al piano seminterrato (catastalmente piano terra), risulta intonacata al civile e tinteggiata; interamente pavimentata con alcune porzioni di muratura rivestite con piastrelle di ceramica così come le pareti del wc e del vano doccia. Risulta accessibile dall'area condominiale lato nord mediante saracinesca metallica motorizzata.

Il sistema di scarico dell'intero fabbricato, nel quale vengono convogliati esclusivamente i reflui di tipo domestico provenienti da tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio residenziale, è costituito da due fosse Imhoff, due serbatoi a tenuta stagna e pozzetti di ispezione. L'approvvigionamento idrico per l'intero fabbricato avviene tramite accumulo di riserva idrica in una cisterna interrata prefabbricata in c.a., ubicata nella zona sud condominiale, collegata ad un impianto di depurazione condominiale che convoglia l'acqua proveniente da un pozzo, situato nei pressi dell'impianto, dopo trattamento per osmosi e clorazione. L'impianto idrico, elettrico e di scarico sono realizzati sottotraccia (cfr. **ALLEGATO 04 – Documentazione Fotografica**).



L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1981 al 26/02/1992	****Omissis**** Proprieta' 1/2  ****Omissis**** Proprieta' 1/2	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	12/06/1981	27689	10649
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	25/06/1981	5516		
Dal 26/02/1992 al 01/09/2000	****Omissis**** Proprieta' 1/1  NOTA 1	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/01/1994	242	227
		<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	19/02/1993	1284	320		
Dal 01/09/2000 al 28/01/2004	****Omissis**** nuda proprietà 1/1  ****Omissis**** usufrutto 1/1  NOTA 2	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/06/2002	12585	10375
		<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	01/02/2001	228	329		
Dal 28/01/2004	****Omissis**** piena proprietà 1/1	<b>Atto di Rinunzia</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	NOTA 3	****Omissis****	28/01/2004	13305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/02/2004	3206	2539

**NOTA 1** - Per successione testamentaria in morte della sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* perviene, alla sorella, sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione (eredità devoluta per testamento pubblico del 22/07/1964 in Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* pubblicato a Trapani il 23/03/1992 e ivi registrato il 06/04/1992 al n.1441) stante l'altra quota di proprietà di 1/2 le era pervenuta giusta atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 12/06/1981 ;

**NOTA 2** - Per Successione testamentaria in morte della sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* perveniva al debitore la quota di 1/1 della nuda proprietà e l'usufrutto perveniva al sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (padre del debitore) sempre in virtù della medesima successione testamentaria (eredità devoluta per testamento pubblico del 03/08/1993 in Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* pubblicato a Trapani il 26/09/2000 e ivi registrato il 28/09/2000 al n.2701);

**NOTA 3** - Con tale atto di rinuncia perveniva al debitore la quota di 1/1 dell'usufrutto, per rinuncia da parte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (padre) giusta Atto del 28/01/2004 (rep. 13305) ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, trascritto a Trapani il 04/02/2004 ai numeri 3206/2539. Trascrizione di acquisto di legato del 20/11/2025 (Reg.Gen. 25356 - Reg.Part. 20956).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 03/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: (cfr. **ALLEGATO 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**):

### Trascrizioni

#### Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 22/01/2025

Reg. gen. 1390 - Reg. part. 1196

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto e l'edificio residenziale, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, secondo il Piano Regolatore attualmente vigente ricadono:

- in Zona Territoriale Omogenea B6- zona edificata di edilizia stagionale (art. 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione);
- in fascia di rispetto forestale di 200 mt dal limite esterno dei boschi e delle fasce forestali definite ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 e dell'art. 4 della L.R. 16/96 (art. 90 delle Norme Tecniche d'Attuazione).

Il fabbricato, di cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 06 – Documentazione U.T.C. Comune di Alcamo**):

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N.876 DEL 10/12/1970** (parere C.E.C. 01/12/1970).

Si autorizzava a costruire, in un appezzamento di terreno edificabile sito in Alcamo contrada Canalotti, un edificio composto da un seminterrato, piano rialzato e primo piano a più appartamenti.

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N.70 DEL 27/01/1971** (parere C.E.C. 19/01/1971).

Variante al progetto approvato l'01/12/1970 inerente lo spostamento dell'ubicazione dell'edificio.

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N.689 DEL 18/06/1971** (parere C.E.C. 17/06/1971).

Variante ai progetti approvati in data 1/12/1970 e 19/01/1971 inerente la diversa distribuzione interna di alcuni appartamenti.

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N.1074 DEL 02/10/1971** (parere C.E.C. 28/09/1971).

Variante al progetto approvato in data 17/06/1971.

In data 03/02/1972 veniva rilasciato **Certificato di Abitabilità** relativo all'intero fabbricato.

**C.I.L.A. prot. n.18909 del 02/03/2024**

Venivano effettuati interventi di manutenzione straordinaria inerenti le parti comuni dell'edificio residenziale, denominato condominio "Il Villino", quali prospetti, le strutture portanti, gli impianti idrico ed elettrico condominiali, le verande, i camminamenti esterni, i solai di copertura.

Inoltre l'unità immobiliare di cui al Fg. 2 p.la 1462 sub 17 (appartamento) è stata oggetto di una ulteriore pratica edilizia:

**S.C.I.A. IN SANATORIA prot. n.122825 del 04/12/2023**

Con tale pratica veniva regolarizzata dal debitore oltre che la diversa distribuzione interna anche la realizzazione di nuovo servizio igienico sanitario e relativa realizzazione di una piccola apertura anche modifica della finestra del servizio igienico già esistente.

#### **DIFFORMITA' RILEVATE**

Fg. 2 p.la 1462 sub 17 - a seguito della S.C.I.A. IN SANATORIA prot. n.122825 del 04/12/2023, **l'unità immobiliare risulta regolare a livello urbanistico ma non catastalmente.** Non è stato effettuato l'aggiornamento catastale a cui dovrà provvedersi con la presentazione di pratica DOCFA all'agenzia delle Entrate/Territorio. Costo stimato incluso oneri tecnici €500,00.

Fg. 2 p.la 1462 sub 9 - nell'unità immobiliare sono stati realizzati un wc e un vano docce. Occorrerà presentare opportuna pratica edilizia previo pagamento di sanzione a cui vanno aggiunti gli oneri richiesti in sede di istruttoria pratica (diritti di istruttoria e diritti di segreteria). Costo stimato incluso oneri tecnici € 2.500,00. Successivamente si dovrà provvedere alla presentazione di pratica DOCFA all'agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento catastale. Costo stimato incluso oneri tecnici €500,00.

Il pozzo esistente collegato all'impianto di depurazione condominiale potrà essere regolarizzato previo inoltramento di pratica agli uffici competenti (Genio Civile di Trapani) ai sensi degli artt. 103 e 93 del R.D. n° 1775/1933. Si precisa che comunque verrebbe autorizzato l'utilizzo dello stesso solo per uso domestico non umano. Nell'eventualità il condominio, vista l'ottimale l'ubicazione della cisterna nelle vicinanze della pubblica via, potrà facilmente approvvigionare la cisterna esistente tramite autobotti autorizzate.

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

Il certificato energetico dell'unità immobiliare adibito a civile abitazione (Fg.2 p.la 1462 sub 17) è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U. iscritta al n°81 Albo APE-SICILIA ENEA (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestato di Prestazione Energetica**).

Non si è provveduto a redigere invece l'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare destinata ad autorimessa (Fg.2 p.lla 1462 sub 9) in quanto la normativa che regola le certificazioni energetiche (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) non prevede la redazione. In particolare, come da Appendice A, lettera d) del Decreto Interministeriale, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i fabbricati..." il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse..."

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.868,51

Inoltre alla data del 31/10/2025 risulta che:

- non ci sono spese straordinarie deliberate, ma sui lavori già deliberati e completati rimane un debito residuo di € 29.068,52
- spese legali affrontate per il procedimento giudiziario in corso ammontano ad € 3.048,88 al netto della parcella del legale.

(cfr. **ALLEGATO 07 – Comunicazione Amministratore del condominio "Il Villino"**).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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. La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

**Bene N° 1 - Appartamento e autorimessa** siti in Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina, via Del Golfo n.643, piano T-1

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed annessa autorimessa facenti parte di un maggiore edificio residenziale, a più elevazioni fuori terra, denominato Condominio "Il Villino" e ubicato in Alcamo, frazione Alcamo Marina, nella Via Del Golfo civico 643. L'appartamento, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), avente una superficie utile complessiva di mq. 77,37, è accessibile dall'area condominiale che costeggia i lati nord, sud ed ovest del medesimo fabbricato, alla quale si accede dalla pubblica via tramite un accesso carrabile. Da suddetta area condominiale, tramite una delle due scale esterne poste nel versante nord dell'edificio, si raggiungere l'unità immobiliare in oggetto che risulta così distribuita: un vano cucina/soggiorno, due camere di cui una con annessa cabina armadio, un bagno, un vano lavanderia con doccia, un corridoio e veranda coperta posta a nord con una vista panoramica fronte mare. Costituisce parte integrante del lotto un'autorimessa, posta al piano seminterrato (catastalmente piano terra), costituita da un unico vano con annessi wc e vano doccia, avente una superficie utile di circa mq. 26,78 ed accessibile da dell'area condominiale lato nord mediante saracinesca metallica motorizzata. Il fabbricato condominiale ha accesso diretto alla spiaggia tramite un cancelletto posto sul versante nord dell'area condominiale dove sono anche ubicate le docce a servizio dell'intero condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 258.566,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento e autorimessa siti in Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina, via Del Golfo n.643, piano T-1	112,42 mq	2.300,00 €/mq	€ 258.566,00	100,00%	€ 258.566,00
				Valore di stima:	€ 258.566,00

Valore di stima: € 258.566,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute (debito residuo delle quote ordinarie al 31/10/2025)	1.868,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (relativamente alle due unità immobiliari Fg. 2 p.IIa 1462 sub 9 e 17)	1.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (relativamente all'unità immobiliare Fg.2 p.IIa 1462 sub 9 - autorimessa)	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 214.413,10**

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, 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Amoroso Caterina

## LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento e autorimessa siti in Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina, via Del Golfo n.643, piano T-1

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed annessa autorimessa facenti parte di un maggiore edificio residenziale, a più elevazioni fuori terra, denominato Condominio "Il Villino" e ubicato in Alcamo, frazione Alcamo Marina, nella Via Del Golfo civico 643. L'appartamento, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), avente una superficie utile complessiva di mq. 77,37, è accessibile dall'area condominiale che costeggia i lati nord, sud ed ovest del medesimo fabbricato, alla quale si accede dalla pubblica via tramite un accesso carrabile. Da suddetta area condominiale, tramite una delle due scale esterne poste nel versante nord dell'edificio, si raggiungere l'unità immobiliare in oggetto che risulta così distribuita: un vano cucina/soggiorno, due camere di cui una con annessa cabina armadio, un bagno, un vano lavanderia con doccia, un corridoio e veranda coperta posta a nord con una vista panoramica fronte mare. Costituisce parte integrante del lotto un'autorimessa, posta al piano seminterrato (catastalmente piano terra), costituita da un unico vano con annessi wc e vano doccia, avente una superficie utile di circa mq. 26,78 ed accessibile da dell'area condominiale lato nord mediante saracinesca metallica motorizzata. Il fabbricato condominiale ha accesso diretto alla spiaggia tramite un cancelletto posto sul versante nord dell'area condominiale dove sono anche ubicate le docce a servizio dell'intero condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto e l'edificio residenziale, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, secondo il Piano Regolatore attualmente vigente ricadono: - in Zona Territoriale Omogenea B6- zona edificata di edilizia stagionale (art. 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione); - in fascia di rispetto forestale di 200 mt dal limite esterno dei boschi e delle fasce forestali definite ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 e dell'art. 4 della L.R. 16/96 (art. 90 delle Norme Tecniche d'Attuazione).

**Prezzo base d'asta:** € 214.413,10



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.413,10**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina - via Del Golfo n.643, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e autorimessa siti in Alcamo (TP) – frazione Alcamo Marina, via Del Golfo n.643, piano T-1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1462, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 1462, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	112,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto della procedura versano in discreto stato di conservazione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, nell'unità immobiliare adibita ad abitazione, si è rilevato in una porzione dell'intradosso del solaio del vano adibito a cucina/soggiorno, precisamente in prossimità della porta-finestra, una lesione inerente l'intonaco dovuta a pregresse infiltrazioni d'acqua oggi risolte in virtù della recente ristrutturazione (anno 2024) che ha subito l'intero fabbricato condominiale. Prontamente il debitore ha provveduto a mettere in sicurezza il solaio rimuovendo la porzione di intonaco. I recenti interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato hanno interessato le parti comuni del condominio quali prospetti, le strutture portanti, gli impianti idrico ed elettrico condominiali, le verande, i camminamenti esterni, solaio di copertura etc. Tali interventi hanno conferito all'edificio un nuovo valore estetico, funzionale ed economico.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed annessa autorimessa facenti parte di un maggiore edificio residenziale, a più elevazioni fuori terra, denominato Condominio "Il Villino" e ubicato in Alcamo, frazione Alcamo Marina, nella Via Del Golfo civico 643. L'appartamento, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), avente una superficie utile complessiva di mq. 77,37, è accessibile dall'area condominiale che costeggia i lati nord, sud ed ovest del medesimo fabbricato, alla quale si accede dalla pubblica via tramite un accesso carrabile. Da suddetta area condominiale, tramite una delle due scale esterne poste nel versante nord dell'edificio, si raggiungere l'unità immobiliare in oggetto che risulta così distribuita: un vano cucina/soggiorno, due camere di cui una con annessa cabina armadio, un bagno, un vano lavanderia con doccia, un corridoio e veranda coperta posta a nord con una vista panoramica fronte mare. Costituisce parte integrante del lotto un'autorimessa, posta al piano seminterrato (catastalmente piano terra), costituita da un unico vano con annessi wc e vano doccia, avente una superficie utile di circa mq. 26,78 ed accessibile da dell'area condominiale lato nord mediante saracinesca metallica motorizzata. Il fabbricato condominiale ha accesso diretto alla spiaggia tramite un cancelletto posto sul versante nord dell'area condominiale dove sono anche ubicate le docce a servizio dell'intero condominio.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

#### Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 22/01/2025

Reg. gen. 1390 - Reg. part. 1196

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Firmato Da: CATERINA AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c44c79f5755660cd4601700f8cb647b0

