

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martino Vincenza, nell'Esecuzione Immobiliare  
126/2019 del R.G.E.

promossa da

***Fino 1 Securitisation S.r.L.***  
***codice fiscale: 09966380967***  
***Viale Brenta 18/B Milano***

contro

***Omissis***  
***codice fiscale: Omissis***  
***Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP)***  
***nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954***



## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione del compendio pignorato.....	5
<b>Bene N° 8 - Ufficio ubicato in Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2, piano terra.....</b>	<b>9</b>
Lotto 8.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima/formazione dei lotti.....	15
Bando d'Asta.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 8.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2019 del R.G.E.....	19
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00.....	19



## INCARICO

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Arch. Martino Vincenza, con studio in Via Dalia, 42 - 91100 - Trapani (TP), email [martino\\_vincenza@hotmail.com](mailto:martino_vincenza@hotmail.com), PEC [vincenza.martino@archiworldpec.it](mailto:vincenza.martino@archiworldpec.it), Tel. 328 8711563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2, piano terra (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4, piano primo (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)
- **Bene N° 3** - Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.8, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.8, piano primo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 5** - Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano primo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano secondo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 8** - Locale uso ufficio ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano terra (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano primo (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano secondo (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via Carlo Goldoni snc (Coord. Geografiche: 37.974226, 12.946707)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Strada Provinciale 47 (Coord. Geografiche: 38.023045, 12.909525)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via delle Pigne di Don Fabrizio (Coord. Geografiche: 38.005386, 12.943432)



**BENE N° 8 – UFFICIO AL PIANO TERRA IN ALCAMO (TP) - VIA BRUNELLESCHI N.2/4**

Immobile con destinazione ufficio, composto da due ampi vani, m con ampia apertura su strada, da un servizio igienico e dal vano scala che serve l'intera palazzina. Posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani fuoriterza, sita in via Brunelleschi n.2, ha accesso sia dall'androne principale che direttamente dalla strada.

La palazzina si trova in una zona commerciale e molto centrale di Alcamo, caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia residenziale, negozi, uffici, bar e tante altre attività commerciali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Per questa unità abitativa il CTU ha effettuato il sopralluogo peritale in data 25 novembre 2021, alla presenza del debitore Sig. Omissis, e del Custode, Avv. Anna Fiorella Colbertaldo.



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** – Locale uso ufficio ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2, piano terra (Coord. Geografiche: 37.972879, 12.969857)

### 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 soggetti:

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis  
Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP) nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954  
(Proprietà 1/1)

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

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà della ditta Provenza, ad est con ditta Perricone Mariano, a sud con la via Filippo Brunelleschi, ad ovest con proprietà Filippi.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala e androne	13,42 mq	15,43 mq	1,00	15,43 mq	3,40 m	Terra
Vano ufficio	41,50 mq	47,72 mq	1,00	47,72 mq	3,40 m	Terra
WC	8,33 mq	9,16 mq	1,00	9,16 mq	3,40 m	Terra
Vano ufficio	19,95 mq	21,95 mq	1,00	21,95 mq	3,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				94,26 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				94,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### - Dall'impianto al 22/05/1987 – Immobile predecessore

Comune di Alcamo, Foglio 128 Part. 801, Sub.2, Via Brunelleschi n.2, piano terra, cat. C/2, Classe 5, Consistenza 61 mq, Rendita £ 292

**Intestati:** Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF Omissis).

#### - Dal 22/05/1987 al 01/01/1992 – Immobile attuale



Comune di Alcamo, Foglio 128 Part. 801, Sub.2, Via Brunelleschi n.2, piano terra, cat. A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 741,12

**Intestati:** Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF Omissis).

**- Dal 21/08/1973 al 19/12/1979 – Immobile predecessore**

Comune di Alcamo, Foglio 128/E Part. 801, sub.2, piano terra, cat. C/2, mq 61, rendita £ 292

**Intestati:** Cassarà Francesco (CF CSSFNC45P26A176O) nato in Alcamo il 26/09/1945; Cassarà Giuseppe (CF CSSGPP49R03A176K) nato in Alcamo il 03/10/1949.

Atto Pubblico del 21/08/1973 Rep. n.97446 Not. Gaspare Spedale

**- Dal 19/12/1979 – Immobile attuale**

Comune di Alcamo, Foglio 128/E Part. 801, sub.2, piano terra, cat. A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 741,12

**Intestati:** Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF Omissis).

Atto Pubblico 19/12/1979 Rep. n.23072 Not. Incardona Francesco

**DATI CATASTALI ATTUALI**

- Comune di Alcamo, Foglio 128 Part. 801, Sub.2, Via Brunelleschi n.2 piano terra, cat. A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 741,12, mq 77,00

**Intestati:** Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF Omissis).

Atto Pubblico 19/12/1979 Rep. n.23072 Not. Incardona Francesco

***Corrispondenza catastale***

Durante il sopralluogo peritale svolto il giorno 25 novembre 2021, il CTU ha verificato che lo stato di fatto di questo immobile è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

**DESCRIZIONE**

Il lotto n.8 è un ampio locale con destinazione ufficio suddiviso in due zone distinte, oltre ad un vano wc. Nella stessa particella, ricade l'androne ed il vano scale che servono l'intera palazzina. Ogni vano ha apertura autonoma sulla via Brunelleschi.

**PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione da fare.

**PATTI**

Non ci sono patti



## **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è scarso. L'immobile è in stato di abbandono. All'interno si trovano ancora vecchi documenti e altre masserizie inutilizzate. Questo locale uso ufficio è stato a lungo la sede della ditta del debitore esecutato.

## **PARTI COMUNI**

Oltre all'androne, anche gli impianti sono in condivisione con gli appartamenti soprastanti.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sussistono servitù

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare individuata come lotto n.8 fa parte di un maggiore fabbricato realizzato dopo il 1979 sul piano terra esistente della particella 801.

Si tratta di un fabbricato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Internamente, l'immobile è rifinito al civile con intonaco e pavimentazione in ceramica di buona qualità e di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti sono in alluminio anodizzato.

Il tutto si trova in stato di abbandono. Il fabbricato si presenta esternamente con il prospetto di colore chiaro ed infissi esterni in alluminio anodizzato di colore chiaro.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Durate il sopralluogo peritale, il CTU ha riscontrato che l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza come deposito/magazzino di vecchie masserizie non più utilizzabili.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **Dal 19/12/1979 ad oggi**

**Proprietà:** Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF Omissis), piena proprietà per 1/1.

Atto Pubblico del 19/12/1979 Rep. n.23072 Not. Incardona Francesco, Registrato a Trapani il 21/12/1979 al N.1738.

Con questo atto di compravendita i germani Cassarà Francesco e Cassarà Giuseppe vendono a Omissis (il quale non era ancora coniugato con Omissis) "...un magazzino a piano terrano, con area libera soprastante, sito in Alcamo nella via Brunelleschi n.2, costituito di un solo vano di mq 87 circa..." corrispondente alla particella 801 sub.2.

Ai venditori era pervenuto per acquisto fattone con atto ricevuto dal Not. Gaspare Spedale del 21/08/1973 al n.97446 del repertorio.

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 17/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg.Gen. N.3958, Reg. Part. N.611, Quota 1/1, Capitale € 132.760,96, Interessi € 14.000,00, Spese € 6.000,00, Totale € 152.760,96, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg. Gen. N.3960, Reg. Part. N.613, Quota 1/2, Capitale € 50.000,00, Interessi € 7.000,00, Spese € 4.000,00, Totale € 61.000,00, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

Cancellazione della formalità a carico della procedura, costo € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile del quale fa parte il lotto 8 ricade nella ZTO B2 (Zona edificata con morfologia "a spina") del Piano Regolatore Generale di Alcamo. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

La zona edificata B2 è caratterizzata da edilizia con morfologia "a spina" e da esigenze di riqualificazione urbana ed ambientale.

Il PRG la individua come Zona di Recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n.457.

Gli interventi edilizi sono finalizzati:

- al miglioramento della qualità abitativa, attraverso il recupero e la ristrutturazione di unità edilizie di modeste dimensioni;
- alla riqualificazione urbanistica, attraverso il ridisegno degli isolati e dei lotti;
- alla riqualificazione ambientale attraverso il miglioramento delle qualità estetiche dell'edificato, della creazione di nuovi spazi urbani e della realizzazione di opere di arredo urbano.





Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate al quarto comma del precedente articolo 33.

Le previsioni del PRG nella zona B2 si attuano con intervento edilizio diretto o Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata anche su singoli isolati o singoli edifici.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti con una superficie inferiore a 200 metri quadri, l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 9 metri cubi/metro quadro per un massimo di 1.000 metri cubi;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 metri cubi/metro quadro;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o al confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 11 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,8;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie non inferiore a 9 metri quadri) le distanze tra pareti saranno non inferiori a 5,00 metri; nel caso di "chiostrine" tale distanza non può essere inferiore a m. 3,00.

Nella zona B2 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n.457 e dell'art. 20 della L.R. 28 dicembre 1978 n.71 attraverso la redazione di Piani di Recupero (PR) che prevedano:

- una superficie di intervento superiore a metri quadri 300;

- accorpamenti di unità immobiliari;

- cessioni di aree per spazi pubblici non inferiori al 10% dell'area di intervento.

I Piani di Recupero di cui al precedente comma potranno prevedere l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiaria superiori ai 5 metri cubi/metro quadro e fino al 70% delle densità di zona preesistenti ai sensi del quarto comma dell'art. 7 del D.M.1444/78.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il CTU ha eseguito un regolare accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Alcamo e, dalle ricerche, è emerso quanto segue.

Il Sig. Omissis ha richiesto ed ottenuto, dal Comune di Alcamo, la Concessione Edilizia n.504 del 24/10/1979, trascritta a Trapani il 03/11/1979, Reg. Part. 16678, Reg. Gen. 18774, relativa alla ristrutturazione di un piano terra esistente e la sopraelevazione di un primo piano.

Dalla disamina di questo atto, emerge una strana incongruenza e cioè che la concessione edilizia ad eseguire i suddetti lavori, viene richiesta ed ottenuta dal Sig. Omissis prima della data di stipula dell'atto di compravendita, avvenuta il 19/12/1979. Nel fascicolo, non è stata riscontrata la presenza di un preliminare di compravendita registrato.



Esaminando il progetto approvato, si riscontrano delle difformità rispetto allo stato attuale, in quanto il piano terra si configurava in progetto come un unico grande vano, privo di servizio igienico. Risultava però già suddiviso dall'androne e vano scale.

Per regolarizzare la diversa distribuzione interna, vista la presenza del wc, occorre presentare, da parte di un tecnico abilitato, una SCIA in sanatoria (accertamento di conformità). La sanzione è pari a € 1.500,00. Occorre poi calcolare i diritti di istruttoria e di segreteria, pari ad ulteriori € 150,00 circa e l'onorario del tecnico, per circa € 2.500,00 oltre IVA e oneri di legge. Infine occorrerà aggiornare la planimetria catastale e considerare un importo ulteriore di € 500,00.

Spese di regolarizzazione totali: € 4.500,00 circa.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali perché l'immobile ha diritto di accesso anche dall'androne e dal vano scala, oltre ad avere accesso dalla via Brunelleschi, per i vani prospettanti sulla strada.

Dal vano scale, inoltre, si accede al terrazzo condominiale, dove sono collocate le unità esterne delle pompe di calore.

L'approvvigionamento idrico avviene, presumibilmente, grazie alla presenza di una cisterna interrata, perché sul lastrico solare non sono presenti serbatoi idrici.

Non vi sono spese condominiali perché tutto lo stabile versa in condizioni di abbandono. Il condominio non è costituito e non vi è nominato alcun amministratore.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati creati sulla base delle particelle catastali e della effettiva utilizzazione del bene.

### LOTTO 8

• **BENE N° 8 – UFFICIO AL PIANO TERRA IN ALCAMO (TP) - VIA BRUNELLESCHI N.2/4**

Immobile con destinazione ufficio, composto da due ampi vani, m con ampia apertura su strada, da un servizio igienico e dal vano scala che serve l'intera palazzina. Posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani fuoriterza, sita in via Brunelleschi n.2, ha accesso sia dall'androne principale che direttamente dalla strada.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Alcamo, Foglio 128 Part. 801, Sub.2, Via Brunelleschi n.2 piano terra, cat. A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 741,12, mq 77,00

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

La palazzina si trova in una zona commerciale e molto centrale di Alcamo, caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia residenziale, negozi, uffici, bar e tante altre attività commerciali. Ci troviamo anche a brevissima distanza dal Viale Europa, una delle principali arterie commerciali di Alcamo.

Per questo immobile, il CTU ritiene più opportuno utilizzare la stima sintetico-comparativa assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata.

Il CTU ha eseguito una ricerca nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di appartamenti siti in palazzine condominiali padronali e con grado di finiture, rifiniture e agi similari.

Si è consultato anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare.

Considerato lo stato di abbandono dell'immobile il valore assunto per metro quadrato di superficie edificata è il minimo fornito dalle tabelle ufficiali e cioè di € 800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore medio di stima	Quota pignorata	Totale
Bene N° 8 - Ufficio p. terra Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2	94,26 mq	800,00 €/mq	€ 75.408,00	100,00%	€ 75.408,00
Valore di stima della quota pignorata pari a 1/1:					€ 75.408,00

### Deprezzamenti

Il valore complessivo del Lotto 8 (arrotondato al valore intero), è stato calcolato effettuando un deprezzamento del 15% per vendita di immobile in asta giudiziaria e, dunque, senza garanzie per vizi.



Inoltre, dobbiamo calcolare fra i deprezzamenti, un importo di € 4.500,00 per regolarizzazioni varie, così come spiegato nella relazione peritale, alla sezione “Regolarità urbanistica”.

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.500	

***Valore finale di stima per il Lotto 8:***

**€ 75.408,00 - € 4.500,00 = € 70.908,00**

**€ 70.908,00 – 15% = € 60.271,80 che si arrotonda ad € 60.000,00**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 8

---

#### **Bene N° 8 – Locale uso ufficio ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2**

Il lotto n.8 è un ampio locale con destinazione ufficio suddiviso in due zone distinte, oltre ad un vano wc. Nella stessa particella, ricade l'androne ed il vano scale che servono l'intera palazzina. Ogni vano ha apertura autonoma sulla via Brunelleschi.

La palazzina si trova in una zona commerciale e molto centrale di Alcamo, caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia residenziale, negozi, uffici, bar e tante altre attività commerciali.

Ci troviamo anche a brevissima distanza dal Viale Europa, una delle principali arterie commerciali di Alcamo.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Alcamo, Foglio 128 Part. 801, Sub.2, Via Brunelleschi n.2 piano terra, cat. A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 741,12, mq 77,00

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

L'immobile del quale fa parte il lotto 8 ricade nella ZTO B2 (Zona edificata con morfologia "a spina") del Piano Regolatore Generale di Alcamo. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

La zona edificata B2 è caratterizzata da edilizia con morfologia "a spina" e da esigenze di riqualificazione urbana ed ambientale.

Il PRG la individua come Zona di Recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n.457.

Gli interventi edilizi sono finalizzati:

- al miglioramento della qualità abitativa, attraverso il recupero e la ristrutturazione di unità edilizie di modeste dimensioni;
- alla riqualificazione urbanistica, attraverso il ridisegno degli isolati e dei lotti;
- alla riqualificazione ambientale attraverso il miglioramento delle qualità estetiche dell'edificato, della creazione di nuovi spazi urbani e della realizzazione di opere di arredo urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate al quarto comma del precedente articolo 33.

Le previsioni del PRG nella zona B2 si attuano con intervento edilizio diretto o Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata anche su singoli isolati o singoli edifici.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- nei lotti con una superficie inferiore a 200 metri quadri, l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 9 metri cubi/metro quadro per un massimo di 1.000 metri cubi;
- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 metri cubi/metro quadro;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o al confine;
- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 11 con le limitazioni della normativa antisismica;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,8;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie non inferiore a 9 metri quadri) le distanze tra pareti saranno non inferiori a 5,00 metri; nel caso di "chiostrine" tale distanza non può essere inferiore a m. 3,00.

Nella zona B2 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n.457 e dell'art. 20 della L.R. 28 dicembre 1978 n.71 attraverso la redazione di Piani di Recupero (PR) che prevedano:

- una superficie di intervento superiore a metri quadri 300;
- accorpamenti di unità immobiliari;
- cessioni di aree per spazi pubblici non inferiori al 10% dell'area di intervento.

I Piani di Recupero di cui al precedente comma potranno prevedere l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiaria superiori ai 5 metri cubi/metro quadro e fino al 70% delle densità di zona preesistenti ai sensi del quarto comma dell'art. 7 del D.M.1444/'68.

**Prezzo base d'asta lotto 8: € 60.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2019 DEL R.G.E.

---

**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

---

Bene N° 8 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 801, Sub. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	94,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile di trova in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Ufficio al piano terra. La palazzina si trova in una zona commerciale di Alcamo, vicina al centro e nei pressi di Viale Europa, ben servita da attività commerciali, negozi, bar, supermercati, ecc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, ma nella piena disponibilità del debitore che lo utilizza come magazzino		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO IN ALCAMO (TP) - VIA BRUNELLESCHI N.2**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg.Gen. N.3958, Reg. Part. N.611, Quota 1/1, Capitale € 132.760,96, Interessi € 14.000,00, Spese € 6.000,00, Totale € 152.760,96, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg. Gen. N.3960, Reg. Part. N.613, Quota 1/2, Capitale € 50.000,00, Interessi € 7.000,00, Spese € 4.000,00, Totale € 61.000,00, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

