
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ammoscato Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo..... | 4 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo..... | 5 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Lotto 2 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 10 |
| Titolarità | 10 |
| Confini | 11 |
| Consistenza..... | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Stato conservativo | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 14 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Regolarità edilizia | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 15 |

| | |
|--|----|
| Lotto 3 | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 15 |
| Titolarità | 15 |
| Confini | 16 |
| Consistenza | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali | 16 |
| Dati Catastali | 17 |
| Stato conservativo | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 17 |
| Stato di occupazione | 17 |
| Provenienze Ventennali | 18 |
| Formalità pregiudizievoli | 19 |
| Normativa urbanistica | 19 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali | 20 |
| Stima / Formazione lotti | 20 |
| Lotto 1 | 20 |
| Lotto 2 | 21 |
| Lotto 3 | 23 |
| Riepilogo bando d'asta | 26 |
| Lotto 1 | 26 |
| Lotto 2 | 26 |
| Lotto 3 | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2022 del R.G.E. | 28 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 31.556,25 | 28 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.138,32 | 28 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 30.245,80 | 29 |

INCARICO

All'udienza del 03/04/2023, il sottoscritto Arch. Ammoscato Gaetano, con studio in Via Madonna del Riposo, 42 - 91011 - Alcamo (TP), email gaetano.ammoscato@libero.it, PEC gaetanoa@pec.it, Tel. 333 2534498, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA CORLEONE N. 5 - 6, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1950, non ha mai subito nessuna ristrutturazione e si presenta non abitata da parecchi anni. La distribuzione interna è formata da cinque ambienti in comunicazione tra di loro, da un w.c accessibile dall'ambiente d'ingresso e da un ripostiglio accessibile da una camera da letto.

L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione.

La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi.

Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1,2,3)

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA PORTA PALERMO N. 36, PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad un camerino, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina.

L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di una totale ristrutturazione.

La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi.

Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.8 All.9

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA PORTA PALERMO N. 36, PIANO SECONDO

L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad uno studio, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina con annessa lavanderia.

L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione.

La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi.

Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.13 e all.14

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina a Sud-Ovest con la via Porta Palermo; a Nord-Est con area libera di proprietà aliena; a Nord-Ovest con la via Corleone; a Sud-Est con edificio di proprietà aliena.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 87,30 mq | 112,50 mq | 1,00 | 112,50 mq | 3,55 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 112,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 112,50 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal al 23/04/1978 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Vani Piano T |
| Dal 23/04/1978 al 20/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A4 Piano T |
| Dal 20/06/2004 al 11/01/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A4 Piano T |
| Dal 11/01/2005 al 09/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A4 Piano T |
| Dal 09/05/2005 al 10/02/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A4 Piano T |
| Dal 10/02/2017 al 01/03/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A3 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano T |
| Dal 01/03/2017 al 10/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 43 | 73 | 1 | | A3 | 5 | | 116 mq | 284,05 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

Si allega visura e planimetria catastale(All. 5 e All. 6)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non abitato da anni presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione. Si notano alcune lesioni nella muratura portante, umidità da infiltrazione e umidità da risalita nella parte inferiore della muratura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto presenta una struttura portante di tipo misto con solai in latero cemento, cordoli in c.a, muratura portante in pietrame e in parte in tufo dello spessore di cm 30, essa è composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo. I prospetti risultano non rifiniti. La copertura è realizzata a spiovente.

L'unità abitativa ha una distribuzione interna regolare formata da cinque ambienti in comunicazione tra di loro e da un servizio igienico accessibile dall'ambiente d'ingresso - soggiorno. L'altezza utile interna è pari a ml 3,55. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La pavimentazione è in scaglie di marmo, da pareti

rifinite ad intonaco.

L'impianto elettrico risulta funzionante così come l'impianto idrico-sanitario, manca l'impianto di riscaldamento.

L'immobile realizzato agli inizi del 1950, mai ristrutturato, risulta non abitato da anni, presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione. Si notano alcune lesioni e umidità da risalita nella parte inferiore della muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/12/2000 al 09/05/2005 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/12/2000 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 15/05/2002 | 10180 | 8430 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Trapani | 01/12/2000 | 508 | 1 | | |
| Dal 09/05/2005 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Saguto Pierina | 09/05/2005 | 7057 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 26/05/2005 | 17013 | 11108 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Palermo | 24/05/2005 | 2733 | | | |
| Dal 01/03/2017 al | **** Omissis **** | Compravendita | | | |

| | | | | | |
|------------|----------------------|-----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 10/06/2023 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Brucia Caterina | 01/03/2017 | 325 | 260 |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 13/03/2017 | 4847 | 3741 |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Trapani | 13/03/2017 | 1528 | |

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.

Si allega atto di compravendita (All. 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Trapani il 01/12/2022
Reg. gen. 26804 - Reg. part. 22357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B3" Zona edificata di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato realizzato con regolare autorizzazione per costruire n. 298 del 19/04/1950 rilasciata dal Comune di Alcamo a nome di Fundarò Saverio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo si evince che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato.
Si allega Autorizzazione edilizia All.7
Il certificato energetico dell'immobile è allegato all'atto di compravendita All.4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina a Sud-Ovest con la via Porta Palermo; a Nord-Est con area libera di proprietà aliena; a Nord-Ovest con la via Corleone; a Sud-Est con edificio di proprietà aliena.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 90,00 mq | 111,50 mq | 1,00 | 111,50 mq | 3,50 m | Primo |
| Balcone scoperto | 6,30 mq | 6,30 mq | 0,25 | 1,57 mq | 0,00 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 113,07 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 113,07 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 24/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Piano 1 |
| Dal 24/12/2006 al 02/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5 Piano 1 |
| Dal 02/04/2007 al 01/03/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5 Piano 1 |
| Dal 01/03/2017 al 10/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 |

| | | |
|--|--|-----------------|
| | | Cl.5 Piano 1 |
|--|--|-----------------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 43 | 73 | 2 | | A4 | 5 | | | | Primo | |

Corrispondenza catastale

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

Si allega visura e planimetria catastale All.10 e All.11

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto presenta una struttura portante di tipo misto con solai in latero cemento, cordoli in c.a, muratura portante in pietrame e in parte in tufo dello spessore di cm 30, essa è composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo.

I prospetti risultano non rifiniti. La copertura è realizzata a spiovente.

L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad un camerino, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina.

L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di una totale ristrutturazione.

L'impianto elettrico risulta funzionante così come l'impianto idrico-sanitario, manca l'impianto di riscaldamento.

L'immobile realizzato agli inizi del 1960, presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione. Si notano alcune lesioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/02/2007 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 28/02/2007 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 02/04/2007 | 9922 | 6796 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Trapani | 28/02/2007 | 80 | 8 | | |
| Dal 02/04/2007 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Francesco Incardona | 02/04/2007 | 187892 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 02/05/2007 | 12935 | 8870 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Trapani | 24/04/2007 | 2129 | | | |
| Dal 01/03/2017 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Brucia Caterina | 01/03/2017 | 325 | 260 |
| | | Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Trapani | 13/03/2017 | 4848 | 3741 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Trapani | 13/03/2017 | 1528 | |

Si allega atto di compravendita All.4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Trapani il 01/12/2022
Reg. gen. 26804 - Reg. part. 22357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B3" Zona edificata di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato realizzato con regolare licenza di costruzione n. 435 del 28/04/1960 rilasciata dal Comune di Alcamo a nome di Fundarò Giovanna.

L'immobile è fornito di certificato di Abitabilità rilasciato in data 15/03/1962.

Rispetto alla planimetria del progetto approvato si è constatato che è stata chiusa la veranda con due infissi ed inoltre è stato demolito il muro di separazione tra la veranda e la cucina; con conseguente ampliamento della superficie utile residenziale. Inoltre è stata realizzata l'apertura di una finestra in corrispondenza del w.c.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo si evince che rispetto alla planimetria del progetto approvato è stata chiusa la veranda con due infissi ed inoltre è stato demolito il muro di separazione tra la veranda e la cucina con conseguente ampliamento della superficie utile residenziale. Inoltre è stata realizzata l'apertura di una finestra in corrispondenza del w.c.

Si allega Licenza di costruire e certificato di agibilità All.12

Il certificato energetico dell'immobile è allegato all'atto di compravendita All.4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina a Sud-Ovest con la via Porta Palermo; a Nord-Est con area libera di proprietà aliena; a Nord-Ovest con la via Corleone; a Sud-Est con edificio di proprietà aliena.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione | 79,50 mq | 100,00 mq | 1,00 | 100,00 mq | 3,50 m | Secondo |
| Balcone scoperto | 18,35 mq | 20,15 mq | 0,25 | 5,04 mq | 0,00 m | Secondo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,04 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,04 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 24/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Piano 1 |
| Dal 24/12/2006 al 02/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5 Piano 1 |
| Dal 02/04/2007 al 01/03/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5 Piano 1 |
| Dal 01/03/2017 al 10/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 43 | 73 | 3 | | A4 | 5 | | | | Secondo | |

Corrispondenza catastale

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

Si allega visura e planimetria catastale All.15 e All.16

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non abitato da anni presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto presenta una struttura portante di tipo misto con solai in latero cemento, cordoli in c.a, muratura portante in pietrame e in parte in tufo dello spessore di cm 30, essa è composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo.

I prospetti risultano non rifiniti. La copertura è realizzata a spiovente.

La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad uno studio, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina con annessa lavanderia.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La pavimentazione è in scaglie di marmo, le pareti sono rifinite ad intonaco.

L'impianto elettrico risulta funzionante così come l'impianto idrico-sanitario, manca l'impianto di riscaldamento.

L'immobile realizzato agli inizi del 1960, presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione. Si notano alcune lesioni e segni di umidità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/03/2005 al 09/05/2005 | **** Omissis **** | Atto di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 18/03/2005 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 15/12/2005 | 40562 | 25635 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/05/2005 al 01/03/2017 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/05/2005 | 7057 | 4486 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 26/05/2005 | 17013 | 11108 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 01/03/2017 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Brucia Caterina | 01/03/2017 | 325 | 260 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 13/03/2017 | 4848 | 3741 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Trapani | 13/03/2017 | 1528 | | | |

Si allega atto di compravendita All.4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Trapani il 01/12/2022
Reg. gen. 26804 - Reg. part. 22357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B3" Zona edificata di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile in oggetto è stato realizzato con regolare licenza di costruzione n. 462 del 05/05/1960 rilasciata dal Comune di Alcamo a nome di **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo si evince che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.
Si Allega licenza di costruzione All.17

Il certificato energetico dell'immobile è allegato all'atto di compravendita All.4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1950, non ha mai subito nessuna ristrutturazione e si presenta non abitata da parecchi anni. La distribuzione interna è formata da cinque ambienti in comunicazione tra di loro, da un w.c accessibile dall'ambiente d'ingresso e da un ripostiglio accessibile da una camera da letto. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1,2,3)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.125,00
La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, da ristrutturare, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per l'appartamento il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 250,00 ed € 400,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua

localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 330,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra | 112,50 mq | 330,00 €/mq | € 37.125,00 | 100,00% | € 37.125,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 37.125,00 |

Valore di stima: € 37.125,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Mancato guadagno | 2,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 4,00 | % |
| Variazione mercato | 4,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 31.556,25

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, da ristrutturare, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per l'appartamento il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 250,00 ed € 400,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 330,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta

un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad un camerino, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di una totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.8 All.9

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 39.574,50

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, da ristrutturare, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per l'appartamento il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 250,00 ed € 400,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 350,00.

Dalla stima occorre detrarre i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato.

Pertanto da un'analisi dei prezzi effettuata si è stabilito un spesa complessiva pari a € 1.500,00 per demolizione e ripristino, adeguamento della planimetria catastale e spese tecniche.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo | 113,07 mq | 350,00 €/mq | € 39.574,50 | 100,00% | € 39.574,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 39.574,50 |

Valore di stima: € 39.574,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Mancato guadagno | 2,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 4,00 | % |
| Variazione mercato | 4,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| oneri di regolarizzazione urbanistica | 1500,00 | € |

Valore finale di stima: € 32.138,32

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, da ristrutturare, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per l'appartamento il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 250,00 ed € 400,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 330,00.

Dalla stima occorre detrarre i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato.

Pertanto da un'analisi dei prezzi effettuata si è stabilito un spesa complessiva pari a € 1.500,00 per demolizione e ripristino, adeguamento della planimetria catastale e spese tecniche.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo
 L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad uno studio, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina con annessa lavanderia. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.13 e all.14
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 3, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.612,80

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, da ristrutturare, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per l'appartamento il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 250,00 ed € 400,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 320,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo | 105,04 mq | 320,00 €/mq | € 33.612,80 | 100,00% | € 33.612,80 |
| | | | | Valore di stima: | € 33.612,80 |

Valore di stima: € 33.612,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Mancato guadagno | 2,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 4,00 | % |
| Variazione mercato | 4,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | € |

Valore finale di stima: € 30.245,80

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, da ristrutturare, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per l'appartamento il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 250,00 ed € 400,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 320,00.

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.

Alcamo, li 14/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ammoscato Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - rilievo bene 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo fotografico bene 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di compravendita beni 1, 2, 3

- ✓ N° 5 Altri allegati - visura storica bene 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria catastale bene 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - permesso di costruzione bene 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - rilievo bene 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - rilievo fotografico bene 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura storica bene 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - planimetria catastale bene 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - licenza di costruzione e abitabilità bene 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - rilievo bene 3
- ✓ N° 14 Altri allegati - rilievo fotografico bene 3
- ✓ N° 15 Altri allegati - visura storica bene 3
- ✓ N° 16 Altri allegati - planimetria catastale bene 3
- ✓ N° 17 Altri allegati - licenza di costruzione bene 3
- ✓ N° 18 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 19 Altri allegati - Prova avvenuto invio alle parti ai sensi art 173 bis

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1950, non ha mai subito nessuna ristrutturazione e si presenta non abitata da parecchi anni. La distribuzione interna è formata da cinque ambienti in comunicazione tra di loro, da un w.c accessibile dall'ambiente d'ingresso e da un ripostiglio accessibile da una camera da letto. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1,2,3)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B3" Zona edificata di completamento.

Prezzo base d'asta: € 31.556,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad un camerino, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di una totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.8 All.9
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B3" Zona edificata di completamento.

Prezzo base d'asta: € 32.138,32

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad uno studio, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina con annessa lavanderia. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno.

L'immobile necessita di totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.13 e all.14 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B3" Zona edificata di completamento.

Prezzo base d'asta: € 30.245,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.556,25

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Alcamo (TP) - Via Corleone n. 5 - 6, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 1, Categoria A3 | Superficie | 112,50 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile non abitato da anni presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione. Si notano alcune lesioni nella muratura portante, umidità da infiltrazione e umidità da risalita nella parte inferiore della muratura. | | |
| Descrizione: | L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1950, non ha mai subito nessuna ristrutturazione e si presenta non abitata da parecchi anni. La distribuzione interna è formata da cinque ambienti in comunicazione tra di loro, da un w.c accessibile dall'ambiente d'ingresso e da un ripostiglio accessibile da una camera da letto. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1,2,3) | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.138,32

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 2, Categoria A4 | Superficie | 113,07 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile necessita di ristrutturazione. | | |
| Descrizione: | L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad un camerino, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di una totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, | | |

| | |
|--------------------------------|--|
| | rilievo planimetrico e fotografico All.8 All.9 |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Stato di occupazione: | l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.245,80

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Alcamo (TP) - Via Porta Palermo n. 36, piano Secondo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 73, Sub. 3, Categoria A4 | Superficie | 105,04 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile non abitato da anni presenta segni di degrado dovuti alla mancanza di manutenzione. | | |
| Descrizione: | L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da tre elevazioni fuori terra. L'abitazione presenta una distribuzione planimetrica regolare, realizzata agli inizi del 1960. La distribuzione interna è regolare, essa presenta un ingresso dal quale si accede a due camere da letto, ad uno studio, ad un servizio igienico con vasca, ed a un soggiorno dal quale si accede alla cucina con annessa lavanderia. L'unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti rifinite ad intonaco, infissi interni ed esterni in legno. L'immobile necessita di totale ristrutturazione. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico e fotografico All.13 e all.14 | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |