

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: N.R.G.E. 31/2025  
GIUDICE PROCEDURA:

---

## RELAZIONE DI STIMA

---

OGGETTO DELLA STIMA

**LOTTO n. 1**

**BENI nn.1 e 2**

Appartamento e box auto siti in Alcamo (TP), Via Don G. Giardina n.3 - piano S1 e 1  
NCEU: foglio 40 particella 915 sub 23 e 29

---

IL TECNICO  
Arch. Davide Gandolfo



## SOMMARIO

1. INCARICO.....	2
2. PREMESSA.....	2
3. LOTTO 1.....	3
DESCRIZIONE.....	3
TITOLARITÀ E PROVENIENZA.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
UBICAZIONE.....	5
CONFINI.....	7
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.....	7
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	8
DATI CATASTALI.....	9
STATO CONSERVATIVO.....	9
PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
NORMATIVA URBANISTICA.....	12
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	13
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	13
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
5. STIMA LOTTO 1.....	20
DEPREZZAMENTI.....	22
6. ELENCO ALLEGATI.....	23



## 1. INCARICO

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

## 2. PREMESSA

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

### LOTTO n.1

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

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

### LOTTO n.2

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

### LOTTO n.3

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

### LOTTO n.4

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

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

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

### LOTTO n.5

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

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



### 3. LOTTO 1

#### DESCRIZIONE

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

Immobile per civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in Via Don G. Giardina Salesiano n.3, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 915 subalterno 23, rendita: euro 557,77, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,0 vani, dati di superficie totale:125mq, totale escluse aree scoperte 121mq e composto da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, una lavanderia, un bagno, un disimpegno, un riposto e due camere da letto. Fa inoltre parte della stessa unità, una cantina posta al piano seminterrato di 18,90 mq lordi.

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

Box auto, ubicato al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Don E. Russo Salesiano n.2, identificato al catasto fabbricati foglio 40 particella 915 subalterno 29, rendita: euro 70,24, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, dati di superficie totale: 21 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile condominiale in argomento risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

#### TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono a:



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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ciò nonostante, al fine di verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e/o trascrizioni, a favore e contro, o pregiudizievoli, a carico del debitore esecutato si è ritenuto necessario e opportuno, integrare la documentazione, richiedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio:

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

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

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



## UBICAZIONE



IMMAGINE 1 – FOTO AEREA Google Maps

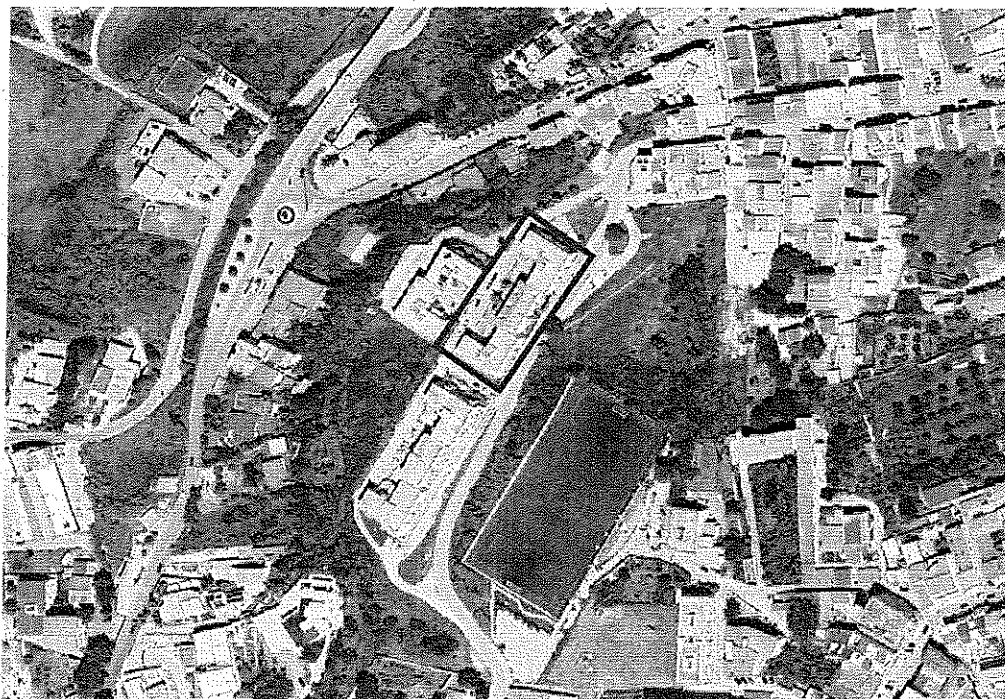


IMMAGINE 2 – FOTO AEREA Google Maps



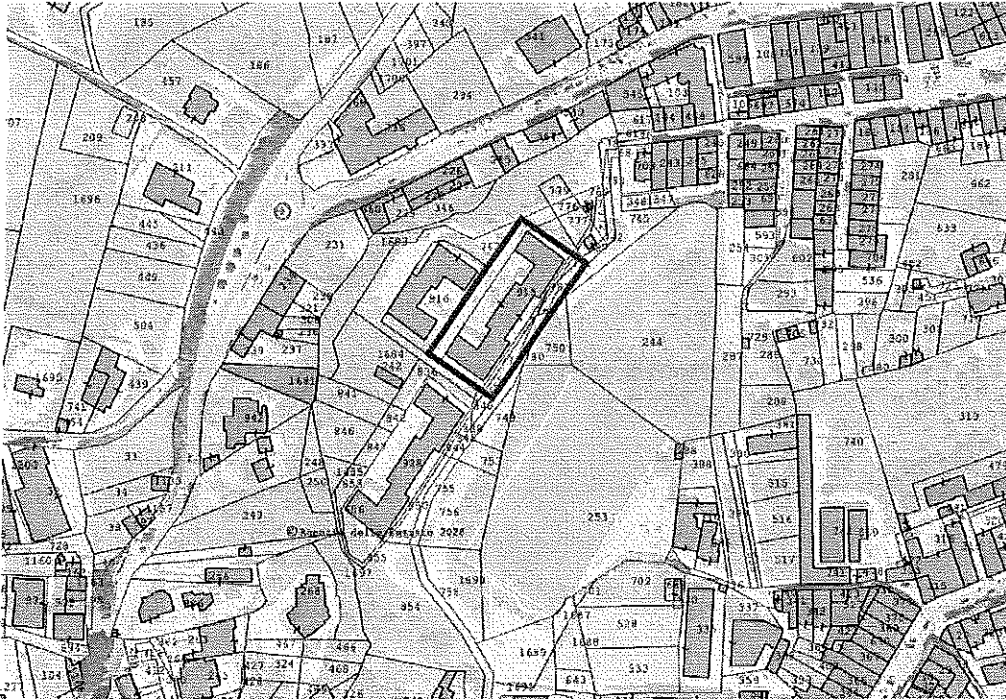


IMMAGINE 3 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

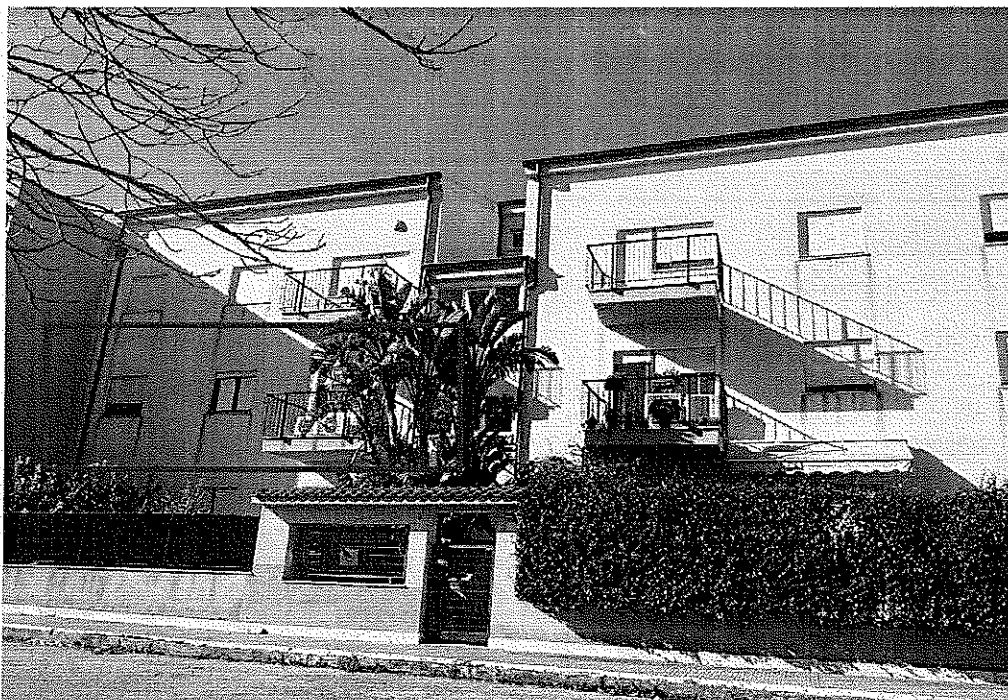


IMMAGINE 4 – PORZIONE PROSPETTO VIA G. GIARDINA



## CONFINI

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

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

- NORD con la u.i. sub. 24 (altra proprietà) e sub 20 (vano scala) della part. 915;
- EST con via Don Girolamo Giardina;
- SUD con la u.i. sub. 8 (altra proprietà) della part. 915;
- OVEST con area condominiale esterna su via Don Enrico Rizzo.

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

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

- NORD con la u.i. sub. 20 (area comune) della part. 915;
- EST con area sottostante via Don Girolamo Giardina;
- SUD con la u.i. sub. 28 (altra proprietà);
- OVEST con area condominiale.

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	altezza
Cucina, lavanderia e soggiorno	53,05	61,70	1,00	61,70	2,70
Disimpegno, camere, riposto e bagno	45,10	54,00	1,00	54,00	2,70
balcone	11,55	11,55	0,25	2,90	2,70
balcone	4,10	4,10	0,25	1,05	2,70
Cantina	15,28	18,90	0,25	4,70	4,05
Totale superficie convenzionale				124,35	



Il bene non è divisibile in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato effettuato sulla base del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo di giorno 17.12.2025. In particolare si rileva che per il calcolo della superficie convenzionale dei balconi scoperti è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25 poichè la loro superficie netta è inferiore ai 25,00 mq.

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

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	altezza
garage	16,45	20,65	1,00	20,65	4,05
Totale superficie convenzionale				20,65	

Il bene non è divisibile in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 14/03/2007 al 01/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 915, Sub. 23 Categoria A/2
Dal 02/08/2024		Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano seminterrato e primo



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

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 14/03/2007 al 01/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 915, Sub. 29 Categoria C/6
Dal 02/08/2024		Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 70,24 Piano seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati derivati da:

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

**DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI (CF)								
Dati Identificativi			Dati di Classamento					
foglio	part.	sub.	cat.	classe	cons.	sup. catastale	rendita	piano
40	915	23	A2	7	6 vani	125 mq	557,77€	S1- 1
40	915	29	C6	7	17 mq		70,24€	S1

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

**STATO CONSERVATIVO**

Considerato il periodo di costruzione dell'edificio, le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia in cui appartiene e le vicende che, nel corso degli anni, lo hanno interessato, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 – lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è molto buono. Si nota come



costantemente l'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione e non si riscontra la presenza di danni che necessitano riparazioni.

#### PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quello che si è potuto accertare durante il sopralluogo del 17.12.2025 risulta che il fabbricato condominiale in cui insistono gli immobili oggetto della procedura è distribuito su cinque elevazioni di cui quattro fuori terra. L'unità immobiliare residenziale (sub. 23) è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, una lavanderia, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due camere al piano primo; una cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare autorimessa (sub. 29) è composto da un unico vano con accesso carrabile dalla via Don E. Russo.

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

Altre caratteristiche:

- altezza utile interna: 2,70 m p 1, 4,05 p S1;
- tompagnatura verticali esterna: in blocchi di laterizio forato 25cm;
- copertura edificio: a falda;
- solai interni in latero-cemento
- tompagnatura interna: in laterizio forato da 8/10 cm;
- pavimentazione interna: gres porcellanato e parquet p 1, cemento p S1;
- infissi: porte tamburate "tipo rovere" e infissi esterni in alluminio color legno;
- impianti: elettrico, idrico sanitario, riscaldamento, è presente un condizionatore nel salotto, acqua calda sanitaria mediante caldaia;
- bagno: lavandino, wc, bidet, doccia e vasca pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Il fabbricato è stato nel tempo oggetto di costante manutenzione ordinaria e alla data del sopralluogo il suo stato di manutenzione è molto buono.



## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - il bene pignorato risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato ovvero dalla :

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

L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - il bene pignorato risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

## VERBALE DI PIGNORAMENTO

Trascritto a Trapani il 14/04/2025

Reg. gen. 7869 - Reg. part. 6636

A favore di: / [redacted]



Contro:

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

#### Oneri di cancellazione

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

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

#### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati/sopradescritti e non sono stati eseguiti nel corso degli anni ulteriori interventi che necessitavano il rilascio del titolo abilitativo.

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

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esperto stimatore ha provveduto a richiedere alla debitrice esecutata il libretto dell'impianto di riscaldamento munito di regolare codice di registrazione al catasto energetico necessario a registrare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che verrà prodotto, pertanto, ad integrazione della presente relazione di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Contattato l'amministratore del condominio, ad oggi a carico della parte debitrice, nel rendiconto 2025, risultano spese ordinarie pari a € 931,86.

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



#### 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

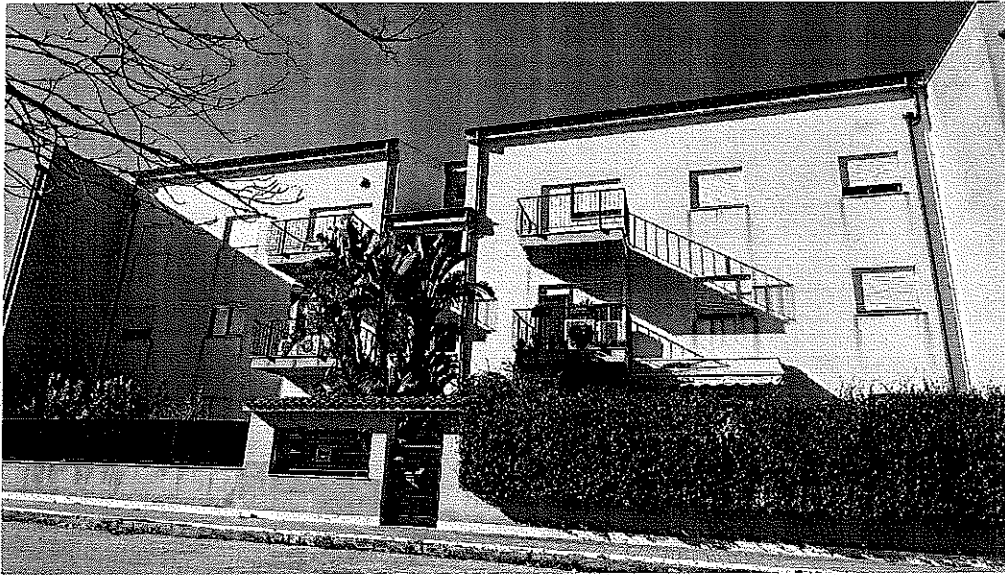


FOTO 1 - PROSPETTO VIA DON G. GIARDINA



FOTO 2 - SALOTTO SOGGIORNO





FOTO 3 - CUCINA

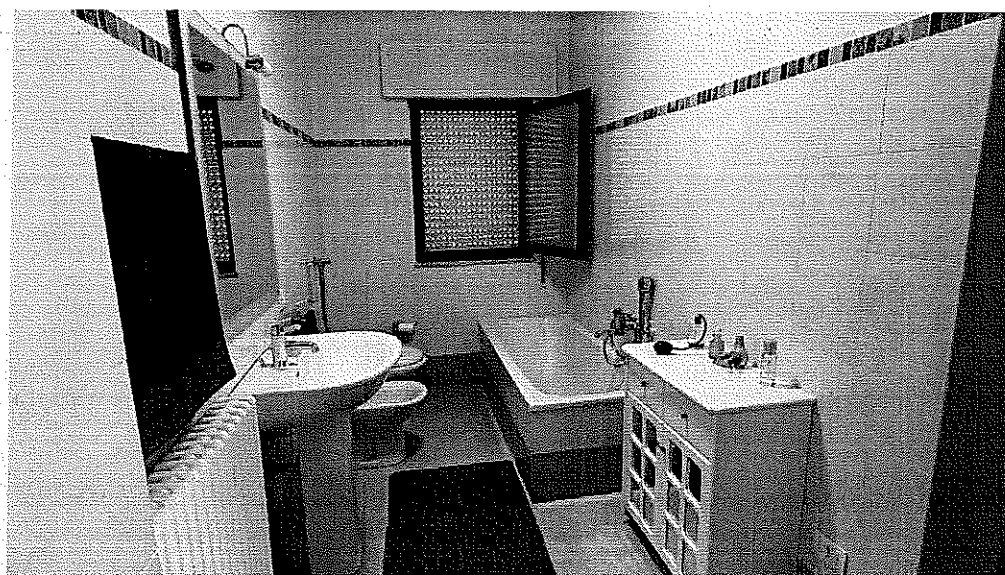


FOTO 4 - BAGNO





FOTO 5 - CAMERA DA LETTO



FOTO 6 - CAMERA DA LETTO



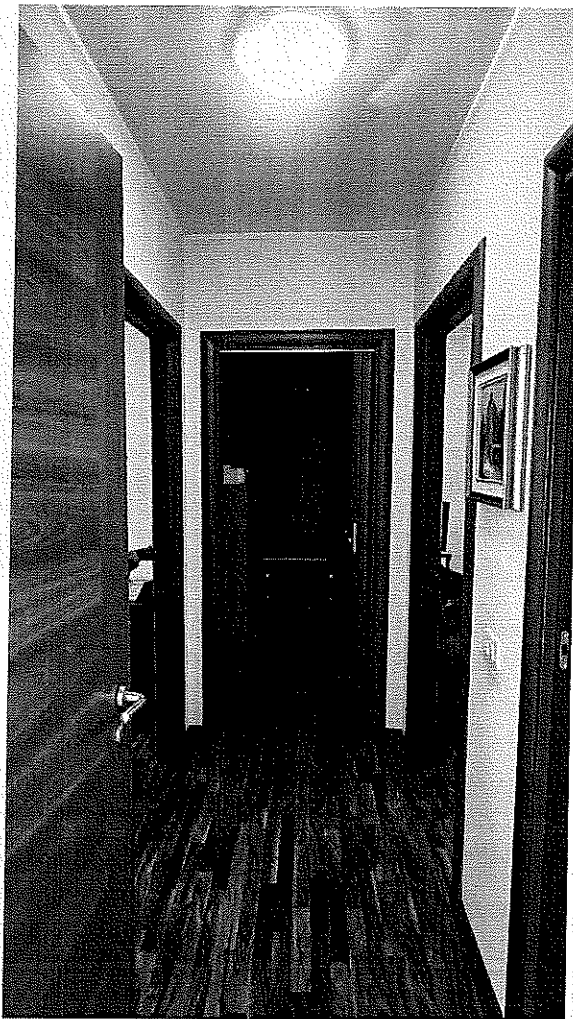


FOTO 7 - DISIMPEGNO



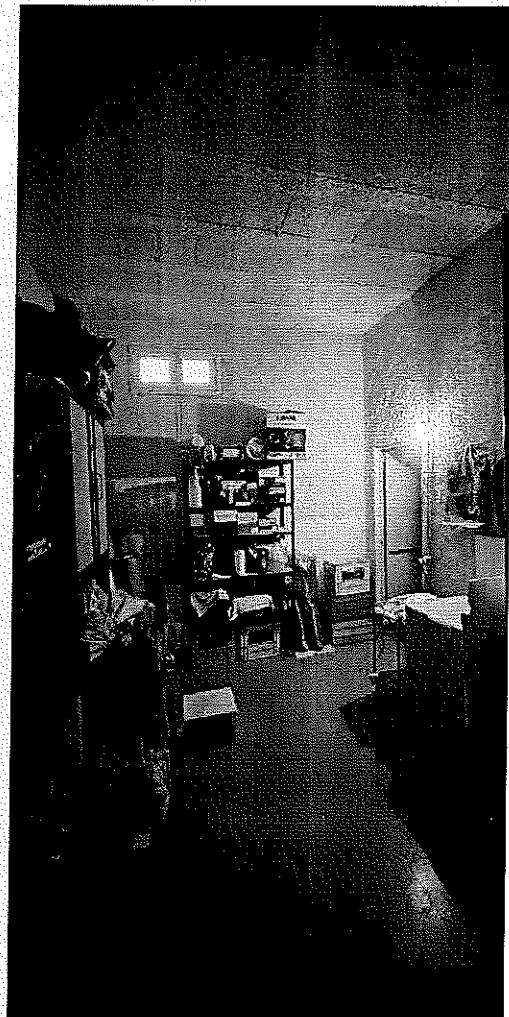
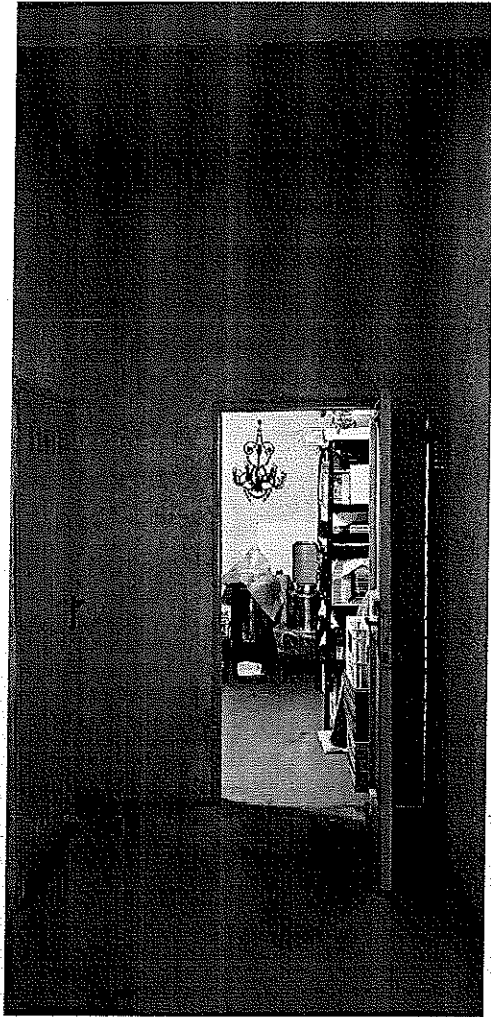


FOTO 8 E 9 - CANTINA



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

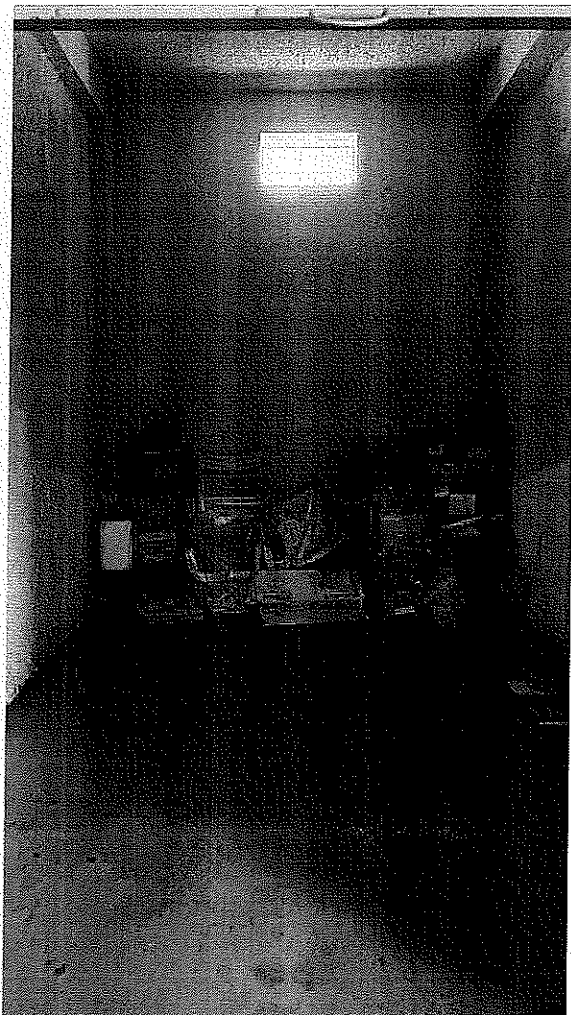


FOTO 10 - BOX AUTO



## 5. STIMA LOTTO 1

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

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

Appartamento ad uso di civile abitazione, posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Alcamo nella via Don Girolamo Giardina n. 3, composto di soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e cantina (piano seminterrato), per una superficie coperta lorda pari a circa 125 mq. Detto appartamento risulta distinto al NCEU del Comune di Alcamo al Foglio 40, Particella 915, sub. 23, rendita: euro 557,77, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,0 vani.

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), anno 2025 - semestre 1, delle quotazioni oggi correnti in zona per unità simili a quella in oggetto (riportate nella tabella seguente), sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, l'esperto ritiene idoneo, per l'unità immobiliare completata, applicare come quotazione al mq il valore medio pari a € 1.050,00



Tipologia zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
		minimo	massimo	superficie
Abitazioni civili	NORMALE	850,00	1.250,00	lorda
		medio		
		$(850 + 1250)/2 = € 1.050,00$		

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

Box auto, ubicato al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Don E. Russo Salesiano n.2, identificato al catasto fabbricati foglio 40 particella 915 subalterno 29, rendita: euro 70,24, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, dati di superficie totale: 21 mq.

Da un'accurata analisi di mercato, tenuto conto della forte richiesta di garage chiusi e al coperto, si ritiene idoneo applicare un valore di mercato pari a € 600,00.

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

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Alla luce di quanto sopra, il valore di stima del lotto n.1 costituito da due beni immobiliari in argomento è pari a:

BENE	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
appartamento sito in Alcamo (TP), Via Don G. Giardina n.3 - piano S1 e 1	124,35 mq	€ 1.050,00	€ 130.200,00	100,00%	€ 130.200,00
Box auto sito in Alcamo (TP), Via Don E. Russo n.2 - piano S1	20,65 mq	€ 600,00	€ 12.390,00	100,00%	€ 12.390,00
Valore di Stima:					€ 142.590,00

#### DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

**Valore finale di stima: € 121.201,50**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castellammare del Golfo, 12.03.2026

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Davide Gandolfo



## 6. ELENCO ALLEGATI

- Visure storiche catastali (agg. al 08/03/2026);
- Planimetrie catastali (agg. al 10/12/2026);
- Atti di provenienza;
- Ispezione ipotecaria (agg. al 08/03/2026);
- Convenzione n.7854 del 2002;
- Concessione Edilizia n.217 del 2002;
- Concessione Edilizia n.132 del 2003;
- Concessione Edilizia n. 153/2004;
- Concessione Edilizia n. 23/2007;
- Scambi intersorsi con amministratori di condominio;
- Richiesta libretto dell'impianto.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### **LOTTO n.1:**

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

Immobile per civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in Via Don G. Giardina Salesiano n.3, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 915 subalterno 23, rendita: euro 557,77, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,0 vani, e composto da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, una lavanderia, un bagno, un disimpegno, un riposto e due camere da letto, in una superficie lorda di 115,75 mq. Fa inoltre parte della stessa unità, una cantina posta al piano seminterrato di 18,90 mq lordi. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

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

Box auto, ubicato al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Don E. Russo Salesiano n.2, identificato al catasto fabbricati foglio 40 particella 915 subalterno 29, rendita: euro 70,24, categoria C/6, classe 7, sviluppato su una superficie lorda di 20,65 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 121.201,50**



## SCHEMA RIASSUNTIVO

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

## LOTTO n.1 – PREZZO A BASE D'ASTA: € 121.201,50

BENE n.1 - Appartamento			
Ubicazione	via Don Girolamo Giardina, 3 - Alcamo		
Diritto reale	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	appartamento	Superficie	123,35 mq
Stato conservativo	lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è molto buono		
Descrizione	Immobile per civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio condominiale sito ad Alcamo (TP) in Via Don G. Giardina Salesiano n.3, identificato al catasto fabbricati al foglio 40 particella 915.subalterno 23, rendita: euro 557,77, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,0 vani, e composto da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, una lavanderia, un bagno, un disimpegno, un riposto e due camere da letto, su una superficie lorda di 115,75 mq. Fa inoltre parte della stessa unità, una cantina posta al piano seminterrato di 18,90 mq lordi.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - il bene pignorato risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato ovvero dalla Sig.ra Lo Monaco Francesca.		

BENE n.2 – box auto			
Ubicazione	via Don Enrico Russo, 2 - Alcamo		
Diritto reale	proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	garage	Superficie	20,65 mq
Stato conservativo	lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è molto buono		
Descrizione	Box auto, ubicato al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale di cui sopra con ingresso carrabile in via Don E. Russo Salesiano n.2, identificato al catasto fabbricati foglio 40 particella 915 subalterno 29, rendita: euro 70,24, categoria C/6, classe 7, sviluppato su una superficie lorda di 20,65 mq.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 17.12.2025 - il bene pignorato risulta libero.		



