

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costa Sebastiano, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2020 del R.G.E.  
promossa da

**Intesa Sanpaolo s.p.a.**

Codice fiscale: 00799960158

Piazza san Carlo, 156

10121 - Torino (TO)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2020 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.211,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 26/09/2020, il sottoscritto Arch. Costa Sebastiano, con studio in Vicolo delle Rose, 1 - 91019 - Valderice (TP), email costa.sebastiano374@gmail.com, PEC sebastiano.costa@archiworldpec.it, Tel. 0923 836 699, Fax 0923 836 699, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2020 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 Luigi Pirandello, 12, piano primo (Coord. Geografiche: Est. 23.4068 Nord: 42.0612)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una unità immobiliare a piano primo, censita al N.C.E.U. di Alcamo al foglio n°42 particella n° 7 sub. 4 (unità immobiliare a nome di \_\_\_\_\_, facente parte di un maggiore fabbricato composto da piano sotto strada, terra, primo e secondo (in riferimento sempre alla via di accesso). L'unità abitativa oggetto di perizia, si compone dai seguenti ambienti: vano soggiorno, cucina-pranzo, ingresso-disimpegno, bagno, w.c., cucinino, n.2 vani riposto e da n° 3 camere da letto; sul fronte principale troviamo n. 2 balconi ed un terzo sul fronte retrostante. L'accesso è garantito dalla Via L. Pirandello attraverso un androne con vano scala, comune ad altre unità immobiliari. La superficie utile è di mq 119,02, quella non residenziale, costituita dai tre balconi è di mq 14,84. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 139,80, il tutto per una superficie convenzionale complessiva, di mq 150,31.

Il lotto su cui ricade l'edificio è ubicato sul versante est del comune di Alcamo e precisamente in Via L. Pirandello al civ. 12, proprio a ridosso del centro storico, di facile raggiungibilità anche da chi proviene da luoghi esterni alla città di Alcamo, la zona è abbastanza urbanizzata, ove poter trovare tutta una serie di servizi ed attività essenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Luigi Pirandello, 12, 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:

- **.....** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Via L. Pirandello, 12  
91015 - Alcamo (TP)  
Nato a Alcamo il

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

- **.....** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina. a nord con prop. .... a sud con prop. .... ad est con la Via L. Pirandello e ad ovest con prop. ....

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,02 mq	139,80 mq	1,00	139,80 mq	2,95 m	Primo
Balconi	14,84 mq	14,84 mq	0,25	3,71 mq	0,00 m	Primo
Lastrico solare praticabile	62,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	7	4		A3	6	6.5	129 mq	436,41 €	Primo	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle mie indagini si riscontra che quanto indicato nella planimetria catastale, l'area denominata cortile, corrisponde all'attuale vano cucinino, per cui occorre presentare al catasto fabbricati una nuova planimetria, la cui spesa presunta sarà di circa euro 500 (cinquecento).

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile, vista anche la sua relativa vetustà (costruzione degli anni 1978-79) si può definire buono; le strutture portanti in cemento armato verticali ed orizzontali, trattandosi di struttura intelaiata in c.a. con travi e pilastri, con solai di interpiano e di copertura in c.a. e laterizi, le strutture in c.a. e le tamponature in conci di tufo non presentano lesioni o segni di degrado tali da far pensare a spostamenti differenziati in fondazione, o ammaloramenti gravi sullo stato di conservazione delle armature metalliche, nonostante le pareti esterne risultano non intonacate. Anche i solai piani di copertura non hanno segni di distacco di intonaci la cui causa spesso è da attribuire ad infiltrazioni di acque meteoriche dando origine a fessurazioni dovute a corrosione delle armature metalliche.

Gli infissi in alluminio anodizzato, anche se di remota fattura sono in uno stato accettabile, i pavimenti parte in ceramica (vedi bagno e cucina), ed il resto con marmette di marmo di buona qualità, si trovano in buone condizioni, gli impianti tecnologici sono funzionanti, ma privi di certificazione che attesti la loro conformità alle norme vigenti.

### **PARTI COMUNI**

La parte comune relativa all'appartamento è costituita dall'androne d'ingresso e dal vano scala, in comune con la proprietà del fratello dell'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ proprietario di altre unità facenti parte del maggiore edificio.

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

Non vi è in essere alcuna servitù, ecc.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



Trattasi di una costruzione con struttura portante in cemento armato intelaiata con travi e pilastri, fondazioni in c.a. a travi rovesce e solai piani di interpiano e di copertura con travetti in c.a. e laterizi, le tamponature sono con blocchetti tu tufo dello spessore di cm 30. Le facciate esterne risultano privi di intonaco con a vista gli elementi portanti ed i tamponamenti stessi, mentre quelli interni sono di tipo tradizionale con intonaco traversato e rifiniti con tonachino, i pavimenti sono con marmette di marmo di buona qualità tranne bagni e cucina compreso i rivestimenti delle pareti di questi ultimi che sono con piastrelle di ceramica.

gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serrande in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, come anche quello di scarico dei reflui che convogliano in pubblica fognatura. Non vi è alcun posto auto coperto o scoperto in area dedicata a tale scopo di pertinenza diretta dell'unità immobiliare in questione, inoltre l'approvvigionamento idrico avviene tramite appresamento alla pubblica rete idrica. Si precisa che la pavimentazione dell'androne è con solo battuto di cemento, come anche le rampe della scala in c.a. non rivestite e le pareti sono con solo intonaco traversato. La porzione di proprietà dell'esecutato del lastrico solare posta sul lato sud è coperta con lastre di Eternit su struttura lignea a falda inclinata e realizzata con materiali di scarto con altezze variabili che vanno da mt 1 a circa mt 2, il tutto da eliminare e smaltire in modo adeguato secondo le regole e modalità vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato stabilmente dal solo debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/01/1983 al 22/11/2021		<b>Donazione</b>			
		Notaio Francesco Incardona	21/01/1983	32848	
		<b>Trascrizione</b>			
		Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani	15/02/1983	2619	3011
		<b>Registrazione</b>			
		Ufficio Registro di Trapani	10/02/1983	1338	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 11/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 11/06/2020  
Reg. gen. 9960 - Reg. part. 5946  
Quota: 1/1  
A favore di Intesa Sanpaolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Piano Regolatore Vigente nel Comune di Alcamo l'immobile ricade in zona omogenea "B2" (zona edificata con morfologia a spina), infatti La zona edificata B2 è caratterizzata da edilizia con morfologia "a spina" e da esigenze

di riqualificazione urbana ed ambientale. 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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non 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'edificio in questione è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia ed è stata presentata al Comune di Alcamo in data 30/09/1986 prot. n. 30626 a nome del Sig. \_\_\_\_\_ istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, ed integrata con relativa documentazione in data 06/03/2006 prot. n. 12654, ma in assenza di Certificazione di Idoneità sismica depositata al Genio Civile di Trapani e parere igienico sanitario o apposita dichiarazione, con versamenti oblazione congrue, secondo quanto dichiarato nella domanda di sanatoria (il tutto da verificare da parte dell'Ufficio sanatorie), per cui non è stata ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in sanatoria.

### *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.

Si precisa che:

Presuntivamente per l'ottenimento del Permesso in Sanatoria, occorrerà una spesa di circa Euro 2000 per oneri d'Ufficio e competenze tecniche. Gli impianti idrico ed elettrico sono di vecchia fattura e privi di certificazioni, il costo previsto per l'adeguamento ed il rilascio delle relative certificazioni sarà di circa Euro 1.000 (mille). Inoltre per la necessaria demolizione e smaltimento ai fini dell'ottenimento del Permesso in Sanatoria dell'esistente sovrastruttura precaria ed improvvisata, posta sulla porzione sud del lastrico solare di terza elevazione di pertinenza dell'immobile in oggetto, occorre una spesa presunta di circa Euro 2500.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati riscontrati vincoli e nessun onere condominiale tracciabile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Luigi Pirandello, 12, piano primo  
Trattasi di una unità immobiliare a piano primo, censita al N.C.E.U. di Alcamo al foglio n°42 particella n° 7 sub. 4 (unità immobiliare a nome di \_\_\_\_\_), facente parte di un maggiore fabbricato composto da piano sotto strada, terra, primo e secondo (in riferimento sempre alla via di accesso). L'unità abitativa oggetto di perizia, si compone dai seguenti ambienti: vano soggiorno, cucina-pranzo, ingresso-disimpegno, bagno, w.c., cucinino, n.2 vani riposto e da n° 3 camere da letto; sul fronte principale troviamo n. 2 balconi ed un terzo sul fronte retrostante. L'accesso è garantito dalla Via L. Pirandello attraverso un androne con vano scala, comune ad altre unità immobiliari. La superficie utile è di mq 119,02, quella non residenziale, costituita dai tre balconi è di mq 14,84. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 139,80, il tutto per una superficie convenzionale complessiva, di mq 150,31. Il lotto su cui ricade l'edificio è ubicato sul versante est del comune di Alcamo e precisamente in Via L. Pirandello al civ. 12, proprio a ridosso del centro storico, di facile raggiungibilità anche da chi proviene da luoghi esterni alla città di Alcamo, la zona è abbastanza urbanizzata, ove poter trovare tutta una serie di servizi ed attività essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 120.248,00

Nel caso in esame si applica il procedimento di stima sintetico comparativo. E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, esso è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi; occorre effettuare quindi due operazioni fondamentali: raccolta di dati storici relativi a transazioni di beni immobili analoghi e formulazione del giudizio di stima del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati pressoché recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio della città di Alcamo. L'indagine di mercato ha consentito di accertare alcune contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semi-centrale e periferica), e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.).

In conclusione: fonti di informazione, quali : Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori immobiliari della Provincia di Trapani; agenzie immobiliari – offerte di immobili con caratteristiche omogenee on line; prezzi degli immobili in Alcamo e Comuni limitrofi con peculiarità e situazione di mercato immobiliare simili, hanno così contribuito alla formulazione del giudizio di stima, tenuto anche conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto, delle considerazioni tecniche ed urbanistiche prima descritte, considerando la posizione e lo stato di conservazione generale del fabbricato e vista la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della presente perizia, si ritiene che il valore medio attribuibile al bene in oggetto sia di 800 euro/mq di superficie convenzionale.



Presuntivamente per l'ottenimento del Permesso in Sanatoria, occorrerà una spesa di circa Euro 2000 per oneri d'Ufficio e competenze tecniche. Gli impianti idrico ed elettrico sono di vecchia fattura e privi di certificazioni, per il costo previsto per l'adeguamento e relativa certificazione si ipotizza in Euro 1.000 (mille). Inoltre per la necessaria demolizione e smaltimento ai fini dell'ottenimento del Permesso in Sanatoria della sovrastruttura precaria ed improvvisata posta sulla porzione sud di pertinenza, dei lastrici solari occorre una spesa di circa Euro 2500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alcamo (TP) - Via Luigi Pirandello, 12, piano primo	150,31 mq	800,00 €/mq	€ 120.248,00	100,00%	€ 120.248,00
				Valore di stima:	€ 120.248,00

Valore di stima: € 120.248,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per vizi occulti	18037,00	€
Per variazione planimetria catastale	500,00	€
Per demolizione e smaltimento sovrastruttura con lastre di amianto "Eternit" su lastrico solare	2500,00	€
Per ottenimento Permesso in sanatoria	2000,00	€
Per adeguamento e certificazione impianto elettrico ed idrico	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 96.211,00**

Nel caso in esame si applica il procedimento di stima sintetico comparativo. E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, esso è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi; occorre effettuare quindi due operazioni fondamentali: raccolta di dati storici relativi a transazioni di beni immobili analoghi e formulazione del giudizio di stima del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati pressoché recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio della città di Alcamo. L'indagine di mercato ha consentito di accertare alcune contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semi-centrale e periferica), e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.).

In conclusione: fonti di informazione, quali : Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori immobiliari della Provincia di Trapani; agenzie immobiliari – offerte di immobili con caratteristiche omogenee on line; prezzi



degli immobili in Alcamo e Comuni limitrofi con peculiarità e situazione di mercato immobiliare simili, hanno così contribuito alla formulazione del giudizio di stima, tenuto anche conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto, delle considerazioni tecniche ed urbanistiche prima descritte, considerando la posizione e lo stato di conservazione generale del fabbricato e considerando inoltre la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della presente perizia.

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.

Valderice, li 19/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Costa Sebastiano



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Luigi Pirandello, 12, piano primo  
Trattasi di una unità immobiliare a piano primo, censita al N.C.E.U. di Alcamo al foglio n°42 particella n° 7 sub. 4 (unità immobiliare a nome di \_\_\_\_\_), facente parte di un maggiore fabbricato composto da piano sotto strada, terra, primo e secondo (in riferimento sempre alla via di accesso). L'unità abitativa oggetto di perizia, si compone dai seguenti ambienti: vano soggiorno, cucina-pranzo, ingresso-disimpegno, bagno, w.c., cucinino, n.2 vani riposto e da n° 3 camere da letto; sul fronte principale troviamo n. 2 balconi ed un terzo sul fronte retrostante. L'accesso è garantito dalla Via L. Pirandello attraverso un androne con vano scala, comune ad altre unità immobiliari. La superficie utile è di mq 119,02, quella non residenziale, costituita dai tre balconi è di mq 14,84. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 139,80, il tutto per una superficie convenzionale complessiva, di mq 150,31. Il lotto su cui ricade l'edificio è ubicato sul versante est del comune di Alcamo e precisamente in Via L. Pirandello al civ. 12, proprio a ridosso del centro storico, di facile raggiungibilità anche da chi proviene da luoghi esterni alla città di Alcamo, la zona è abbastanza urbanizzata, ove poter trovare tutta una serie di \_\_\_\_\_ servizi \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ attività \_\_\_\_\_ essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Vigente nel Comune di Alcamo l'immobile ricade in zona omogenea "B2" (zona edificata con morfologia a spina), infatti La zona edificata B2 è caratterizzata da edilizia con morfologia "a spina" e da esigenze di riqualificazione urbana ed ambientale. 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: € 96.211,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.211,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alcamo (TP) - Via Luigi Pirandello, 12, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	150,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile, vista anche la sua relativa vetustà (costruzione degli anni 1978-79) si può definire buono; le strutture portanti in cemento armato verticali ed orizzontali, trattandosi di struttura intelaiata in c.a. con travi e pilastri, con solai di interpiano e di copertura in c.a. e laterizi, le strutture in c.a. e le tamponature in conci di tufo non presentano lesioni o segni di degrado tali da far pensare a spostamenti differenziati in fondazione, o ammaloramenti gravi sullo stato di conservazione delle armature metalliche, nonostante le pareti esterne risultano non intonacate. Anche i solai piani di copertura non hanno segni di distacco di intonaci la cui causa spesso è da attribuire ad infiltrazioni di acque meteoriche dando origine a fessurazioni dovute a corrosione delle armature metalliche. Gli infissi in alluminio anodizzato, anche se di remota fattura sono in uno stato accettabile, i pavimenti parte in ceramica (vedi bagno e cucina), ed il resto con marmette di marmo di buona qualità, si trovano in buone condizioni, gli impianti tecnologici sono funzionanti, ma privi di certificazione che attesti la loro conformità alle norme vigenti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a piano primo, censita al N.C.E.U. di Alcamo al foglio n°42 particella n° 7 sub. 4 (unità immobiliare a nome di _____), facente parte di un maggiore fabbricato composto da piano sotto strada, terra, primo e secondo (in riferimento sempre alla via di accesso). L'unità abitativa oggetto di perizia, si compone dai seguenti ambienti: vano soggiorno, cucina-pranzo, ingresso-disimpegno, bagno, w.c., cucinino, n.2 vani riposto e da n° 3 camere da letto; sul fronte principale troviamo n. 2 balconi ed un terzo sul fronte retrostante. L'accesso è garantito dalla Via L. Pirandello attraverso un androne con vano scala, comune ad altre unità immobiliari. La superficie utile è di mq 119,02, quella non residenziale, costituita dai tre balconi è di mq 14,84. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 139,80, il tutto per una superficie convenzionale complessiva, di mq 150,31. Il lotto su cui ricade l'edificio è ubicato sul versante est del comune di Alcamo e precisamente in Via L. Pirandello al civ. 12, proprio a ridosso del centro storico, di facile raggiungibilità anche da chi proviene da luoghi esterni alla città di Alcamo, la zona è abbastanza urbanizzata, ove poter trovare tutta una serie di servizi ed attività essenziali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato stabilmente dal solo debitore esecutato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 11/06/2020  
Reg. gen. 9960 - Reg. part. 5946  
Quota: 1/1  
A favore di Intesa Sanpaolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

