

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE. II.

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

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione del compendio pignorato.....	5
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2, piano terra.....</b>	<b>9</b>
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima/formazione dei lotti.....	15
Bando d'Asta.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2019 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.000,00.....	19

## INCARICO

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

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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



**BENE N° 1 - LABORATORIO AL PIANO TERRA A SAN VITO LO CAPO (TP) - VIA DOGANA N.2**

Locale adibito a laboratorio posto al piano terra di una piccola palazzina padronale di complessivi due piani fuori terra, sita ad angolo con la via Piersanti Mattarella e con accesso sia dalla via Dogana che dalla via Mattarella. Composto da una vano adibito alla lavorazione e da un ulteriore vano destinato al pubblico, oltre ai servizi igienici, sia per il personale che per il pubblico, adeguatamente disimpegnati dai locali principali.

La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, a brevissima distanza dalla spiaggia e all'interno della zona commerciale e residenziale.

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

Per questa unità abitativa il CTU ha effettuato il sopralluogo peritale in data 15 dicembre 2021; il debitore esecutato ha fatto in modo che il CTU potesse avere libero accesso all'immobile e svolgere i propri rilievi, ma non era presente nessuno.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Laboratorio artigianale ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2, piano terra angolo via Piersanti Mattarella (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis  
Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP) nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954  
(Esecutato - Proprietà 1/2)
- **Omissis**, codice fiscale: Omissis coniuge, deceduta il 11/07/2012 (Proprietà 1/2)

**Omissis** è deceduta il 11/07/2012. Il debitore esecutato Omissis non ha accettato l'eredità, pertanto il creditore procedente ha promosso il procedimento ex art.481 c.c., ad esito del quale solo i figli Omissis e Omissis hanno accettato l'eredità, mentre il debitore esecutato Omissis ha accettato puramente e semplicemente l'eredità devoluta dalla moglie con atto in Not. Stefano Narici del 15/07/2021, rep. n.2070, trascritto il 19/07/2021 ai nn.14505/11291 ed, in tal modo, è divenuto titolare dell'ulteriore quota di 1/6 indiviso dell'immobile che costituisce il lotto 1.

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

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis (Proprietà 1/2)

### CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Dogana, ad est con androne e vano scala di proprietà della stessa ditta, a sud con altra proprietà, ad ovest con via Piersanti Mattarella.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale cucina	14,06 mq	16,90 mq	1,00	16,90 mq	3,00 m	Terra
Sala vendita	10,80 mq	12,96 mq	1,00	12,96 mq	3,00 m	Terra
Servizi personale	4,13 mq	5,70 mq	1,00	5,70 mq	3,00 m	Terra
Servizi pubblico	4,42 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				58,46 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				58,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### - Dall'impianto al 19/02/1948 – Immobile predecessore

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, Via Dogana n.2 piano terra, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Lire 105

**Intestati:** [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 16/09/1908; [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 04/12/1926; [REDACTED] nato a Trapani il 13/03/1921.

### - Dal 19/02/1948 al 19/02/1998 – Immobile predecessore

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, Via Dogana n.2 piano terra, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Lire 105

**Intestati:** [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 20/06/1941; [REDACTED] nato a San Vito Lo Capo il 18/01/1934; [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 25/01/1945; [REDACTED] nato a San Vito Lo Capo il 21/02/1948; [REDACTED] nato a San Vito Lo Capo il 01/03/1933;

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/02/1998 – Successione Voltura n.3142.1/1998 – Pratica n.239182 in atti dal 30/07/2001

### - Dal 19/02/1998 al 16/03/1999 – Immobile attuale

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, sub.1, Via Dogana n.2 piano terra, cat.C/3, Classe 7, Consistenza 36 mq, Rendita € 159,90

**Intestati:** Omissis (CF Omissis) nato a Nizza Monferrato il 09/10/1954 e Omissis (CF Omissis);

Atto Pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Voltura n.2861.1/1999 in atti dal 13/11/1999

## DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, sub.1, Via Dogana n.2 piano terra, cat.C/3, Classe 7, Consistenza 36 mq, Rendita € 159,90

**Intestati:** Omissis (CF Omissis) nato a Nizza Monferrato il 09/10/1954 e Omissis (CF Omissis) nata a Palermo il 02/05/1956;

Atto Pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Voltura n.2861.1/1999 in atti dal 13/11/1999

### *Corrispondenza catastale*

Durante il sopralluogo peritale svolto il giorno 15 dicembre 2021, il CTU ha verificato che lo stato di fatto di questo immobile è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

## DESCRIZIONE

Il lotto n.1 è un locale con destinazione artigianale composto da due zone distinte: un vano cucina, destinato alla preparazione delle pietanze, con annesso disimpegno, spogliatoio e servizio igienico per il personale lavorante, con accesso dalla via Dogana n.2, ed una zona destinata al pubblico, con accesso dalla via Piersanti Mattarella, arredata con tavoli e sedie, e con servizio igienico e antibagno destinati al pubblico.

## PRECISAZIONI

Si precisa che, alla data del rogito del Notaio Incardona Francesco del 16/03/1999, l'immobile risultava catastalmente intestato a tali [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 04/12/1926 e [REDACTED] nato a Trapani il 13/03/1921.

## PATTI

Non ci sono patti

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è molto buono

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, anche se gli impianti sono in condivisione con l'appartamento soprastante.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare individuata come lotto n.1 fa parte di un maggiore fabbricato realizzato dopo il 2003, ristrutturando e sopraelevando un vecchio edificio.

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

Internamente, l'immobile è rifinito al civile con intonaco e piastrelle in ceramica nei vani di servizio. La pavimentazione è in ceramica di buona qualità e di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti sono in pvc a perfetta tenuta.

Il tutto si trova in buono stato di manutenzione. Il fabbricato si presenta esternamente con il prospetto di colore bianco ed infissi esterni di colore scuro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durate il sopralluogo peritale, il CTU non ha riscontrato la presenza del conduttore. A detta del debitore esecutato, il locale artigianale è locato ad una ditta che si occupa di ristorazione, ma non ha fornito alcun contratto di locazione.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/09/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

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

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile del quale fa parte il lotto 1 ricade nella ZTO A (Centro storico urbano) del Piano Regolatore Generale di San Vito Lo Capo, dove sono consentiti interventi di recupero e riqualificazione funzionale ed architettonica. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Fino all'approvazione degli approfondimenti previsti dalla Circolare ARTA n°3/2000 gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo 20 lettere a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente (BA e B), quelli non ricadenti (A1) tra gli edifici di interesse storico-monumentale (A) e, comunque dovrà essere orientato alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie o dell'ambiente circostante. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale. Tutti gli interventi nella zona A sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Registrato a Trapani il 06/04/1999 al N.1193, [REDACTED] vendono la piena proprietà del fabbricato sito in San Vito Lo Capo, via Dogana ang. Via Piersanti Mattarella, distinto in Catasto al foglio 4, p.lla 307 e dichiarano che il fabbricato oggetto di compravendita, composto da un piano terra e da area libera, è di antica costruzione, antecedente al 1° settembre 1967.

Dopo aver acquistato l'immobile, i coniugi Omissis e Omissis hanno richiesto ed ottenuto, al Comune di San Vito Lo Capo, la Concessione Edilizia n.19/2002 del 07/02/2002, trascritta a Trapani il 28/02/2002, Reg. Part.3800, Reg. Gen.4485, relativa alla esecuzione di lavori di ristrutturazione e sopraelevazione dell'antico fabbricato.



In data 04/02/2003, prot. n.1692, i coniugi Omissis e Omissis hanno presentato istanza per lavori di variante in corso d'opera sul medesimo fabbricato consistenti in modifiche interne nonché per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, il tutto in modo da ottenere una unità commerciale al piano terra ed una unità per civile abitazione al piano primo, oltre al terrazzo con un vano tecnico per l'alloggiamento dei serbatoi idrici e delle unità esterne di condizionamento. A seguito di questa variante, viene rilasciata la Concessione Edilizia n.113 del 26/11/2003, trascritta a Trapani il 10/12/2003, Reg. Gen. n.29176, Reg. Part.23381.

Successivamente, viene richiesta una ulteriore Autorizzazione Edilizia per effettuare lavori di variante consistenti in modifiche interne ed esterne, nonché per il cambio di destinazione d'uso dell'unità da commerciale in artigianale e per la collocazione di una insegna pubblicitaria. Tale Autorizzazione Edilizia, che rispecchia lo stato attuale dell'unità immobiliare, viene rilasciata il 19/03/2004 al N.25/2004.

Infine, in data 28/05/2004, il Comune di San Vito Lo Capo rilascia l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità N.21/2004 sia per l'unità artigianale di piano terra che per quella abitativa del piano primo.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, perché l'immobile non ha accesso all'androne e al vano scala che sono esclusive pertinenze dell'unità immobiliare posta al piano terra.

L'approvvigionamento idrico avviene, presumibilmente, per mezzo di serbatoi idrici in pvc posti sul lastrico solare.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

• **BENE N° 1 - LABORATORIO AL PIANO TERRA A SAN VITO LO CAPO (TP) - VIA DOGANA N.2**

Locale adibito a laboratorio posto al piano terra di una piccola palazzina padronale di complessivi due piani fuori terra, sita ad angolo con la via Piersanti Mattarella e con accesso sia dalla via Dogana che dalla via Mattarella. Composto da una vano adibito alla lavorazione e da un ulteriore vano destinato alla vendita al pubblico, oltre ai servizi igienici, sia per il personale che per il pubblico, adeguatamente disimpegnati dai locali principali.

La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, a brevissima distanza dalla spiaggia e all'interno della zona commerciale e residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4 Part. 307, sub.1, Via Dogana n.2 piano terra, cat.C/3, Classe 7, Consistenza 36 mq, Rendita € 159,90.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Trattandosi di un immobile a destinazione produttiva/commerciale, la stima è stata ottenuta facendo una media fra il valore trovato con il metodo della capitalizzazione dei redditi (e saggio di capitalizzazione pari a 3) e il valore ottenuto da una stima condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata.

Il CTU ha eseguito ricerche nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di locali artigianali destinati alla ristorazione presenti nell'area di San Vito Lo Capo centro.

Si è consultato anche la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare.

Nella stima condotta con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è assunto il saggio di capitalizzazione pari a 3, mentre il reddito lordo annuo sappiamo che consiste in € 9.000,00, secondo quanto riportato sul contratto di locazione. Si considera una percentuale di spese annue pari al 25% ed otteniamo un reddito netto pari ad € 6.750,00. Dividendo € 6.750,00 per un saggio di capitalizzazione pari a 3, si è ottenuto un valore pari ad € 224.000,00.

Nella stima condotta con metodo sintetico-comparativo, considerato lo stato di conservazione dell'immobile (discreto livello di manutenzione e di conservazione) il valore assunto per metro quadrato di superficie edificata è di € 3.800,00 e quindi, moltiplicando per i metri quadrati di superficie commerciale, pari a mq 58,46, otteniamo un valore pari ad € 222.148,00.

Facendo la media fra i due valori, peraltro molto vicini, otteniamo un valore finale di € 223.074,00 che possiamo arrotondare ad € 223.000,00.

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore medio di stima	Quota pignorata	Totale
Bene N° 1 - Locale artigianale San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2	58,46 mq	3.800,00 €/mq	€ 223.000,00	50,00%	€ 111.500,00
Valore di stima della quota pignorata pari ad 1/2:					€ 111.500,00

Valore di stima dell'intero lotto 1: € 223.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima per il Lotto 1:**

**€ 223.000,00 – 15% = € 189.550,00 che si arrotonda ad € 190.000,00**

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2 piano terra angolo via Piersanti Mattarella.

Laboratorio con destinazione artigianale composto da due zone distinte: un vano cucina, destinato alla preparazione delle pietanze, con annesso disimpegno, spogliatoio e servizio igienico per il personale lavorante, con accesso dalla via Dogana n.2, ed una zona destinata al pubblico, con accesso dalla via Piersanti Mattarella, arredata con tavoli e sedie, e con servizio igienico e antibagno destinati al pubblico.

La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, a brevissima distanza dalla spiaggia e all'interno della zona commerciale e residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4 Part. 307, sub.1, Via Dogana n.2 piano terra, cat.C/3, Classe 7, Consistenza 36 mq, Rendita € 159,90.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (½).

L'immobile del quale fa parte il lotto 1 ricade nella ZTO A (Centro storico urbano) del Piano Regolatore Generale di San Vito Lo Capo, dove sono consentiti interventi di recupero e riqualificazione funzionale ed architettonica. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Fino all'approvazione degli approfondimenti previsti dalla Circolare ARTA n°3/2000 gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo 20 lettere a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente (BA e B), quelli non ricadenti (A1) tra gli edifici di interesse storico-monumentale (A) e, comunque dovrà essere orientato alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie o dell'ambiente circostante. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale. Tutti gli interventi nella zona A sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

**Prezzo base d'asta lotto 1: € 190.000,00**



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

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

---

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2 ang. Via Piersanti Mattarella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	58,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile di trova in buono stato conservativo, funzionale all'uso a cui è destinato.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale destinato alla preparazione di alimenti posto al piano terra di una palazzina padronale. La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, vicino alla spiaggia, all'interno della zona turistica e residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - LABORATORIO UBICATO A SAN VITO LO CAPO (TP) - VIA DOGANA N.2

---

### *Iscrizioni*

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

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/09/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

