
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nell'Esecuzione Immobiliare **n. 82/2022 R.G.E.**

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7.....	5
Bene N° 4 - Appartamento e posto auto ubicati a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7.....	5
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7.....	5
Lotto 1	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19

Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 4	24
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 5	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	32
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Stima / Formazione lotti	37
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	41

INCARICO

In data 20/11/2023, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2023 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 Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7 (Coord. Geografiche: N 38°01'4130" E 12°58'3298")
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7 (Coord. Geografiche: N 38°01'4130" E 12°58'3298")
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7 (Coord. Geografiche: N 38°01'4130" E 12°58'3298")
- **Bene N° 4** - Appartamento e posto auto ubicati a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7 (Coord. Geografiche: N 38°01'4130" E 12°58'3298")
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7 (Coord. Geografiche: N 38°01'4130" E 12°58'3298")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con p.e.c. del 22/11/2023 (allegato n. 1), fissato per il 06/12 e rinviato su richiesta della parte esecutata, è stato eseguito in data 12/12/2023 alle ore 9,30 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Dario Guarnotta, e del Sig. Omissis nella qualità di amministratore della società esecutata (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

In merito alla completezza della documentazione ai sensi art. 567 c.p.c., lo scrivente C.T.U. rileva che a seguito di approfondimenti sulla ricostruzione dei titoli ventennali, con comunicazione pec del 29/02/2024 (allegato n. 30) trasmessa al legale del creditore procedente, ha segnalato l'opportunità di integrare la certificazione notarile con i titoli mancanti.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA RIGALETTA VIA DEI NARCISI N. 7

Unità immobiliare di tipo a villetta, su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, censita al catasto fabbricati al foglio 214 particella 1207 sub. 17

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA RIGALETTA VIA DEI NARCISI N. 7

Unità immobiliare di tipo a villetta, su due elevazioni (p. T-S1), con terreno pertinenziale, censita al catasto fabbricati al foglio 214 particella 1207 sub. 33 e particella 1207 sub. 34

Il presente lotto comprende gli immobili n. 2 e n. 3 dell'atto di pignoramento/nota di trascrizione in quanto i due beni pignorati rappresentano un'unica unità immobiliare come da progetto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA RIGALETTA VIA DEI NARCISI N. 7

Unità immobiliare di tipo a villetta, su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, censita al catasto fabbricati al foglio 214 particella 1207 sub. 19

BENE N° 4 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO UBICATI A ERICE (TP) - CONTRADA RIGALETTA VIA DEI NARCISI N. 7

Unità immobiliare di tipo a villetta, su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, e posto auto scoperto censiti al catasto fabbricati al foglio 214 particella 1207 sub. 35 e particella 1207 sub. 36

Il presente lotto comprende gli immobili n. 5 e n. 6 dell'atto di pignoramento/nota di trascrizione in quanto il bene pignorato n. 6 rappresenta un posto auto scoperto intercluso accessibile soltanto dal bene pignorato n. 5.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA RIGALETTA VIA DEI NARCISI N. 7

Unità immobiliare di tipo a villetta, su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, censita al catasto fabbricati al foglio 214 particella 1207 sub. 24

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigalletta Via Dei Narcisi n. 7

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)

CONFINI

L'immobile confina con la corsia di manovra comune (part. 1207 sub. 1), con unità immobiliare di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 19) e con unità immobiliare di proprietà di Omissis (part. 1207 sub. 16).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (vano ingresso/scala)	9,30 mq	12,61 mq	1	12,61 mq	3,00 m	Terra
Abitazione (soggiorno-pranzo-angolo cottura/studio/wc)	45,80 mq	64,15 mq	1	64,15 mq	2,80 m	Primo
Balconi (mq 6,60+3,15)	9,75 mq	9,75 mq	0,20	2,44 mq	0,00 m	Primo
Abitazione (disimpegno/locale mansarda-letto/wc)	30,55 mq	40,82 mq	1	40,82 mq	3,00/2,00 m	Secondo (sottotetto)
Terrazza/stenditoio	9,12 mq	9,12 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	Secondo
Terreno pertinenziale (giardino)	125,00 mq	125,00 mq	0,10	12,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				134,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1207	17	2	A7	4	4 vani	122 mq	537,12 €	T-1-2	

(allegato n. 3 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 4).

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa di cui trattasi, ad oggi è in medio/buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'intero complesso residenziale e dell'edificio in cui il medesimo è compreso.

E' comune a tutte le unità (abitazioni e posti auto) del complesso edilizio, la strada di accesso centrale, identificata, come corsia di manovra, alla particella 1207 sub. 1 (bene non censibile).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è una unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un corpo di fabbrica di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, all'interno del complesso edilizio denominato Orchidea Oasi Da Abitare Residence, sito in Erice, Contrada Rigaletta, via Dei Narcisi n. 7.

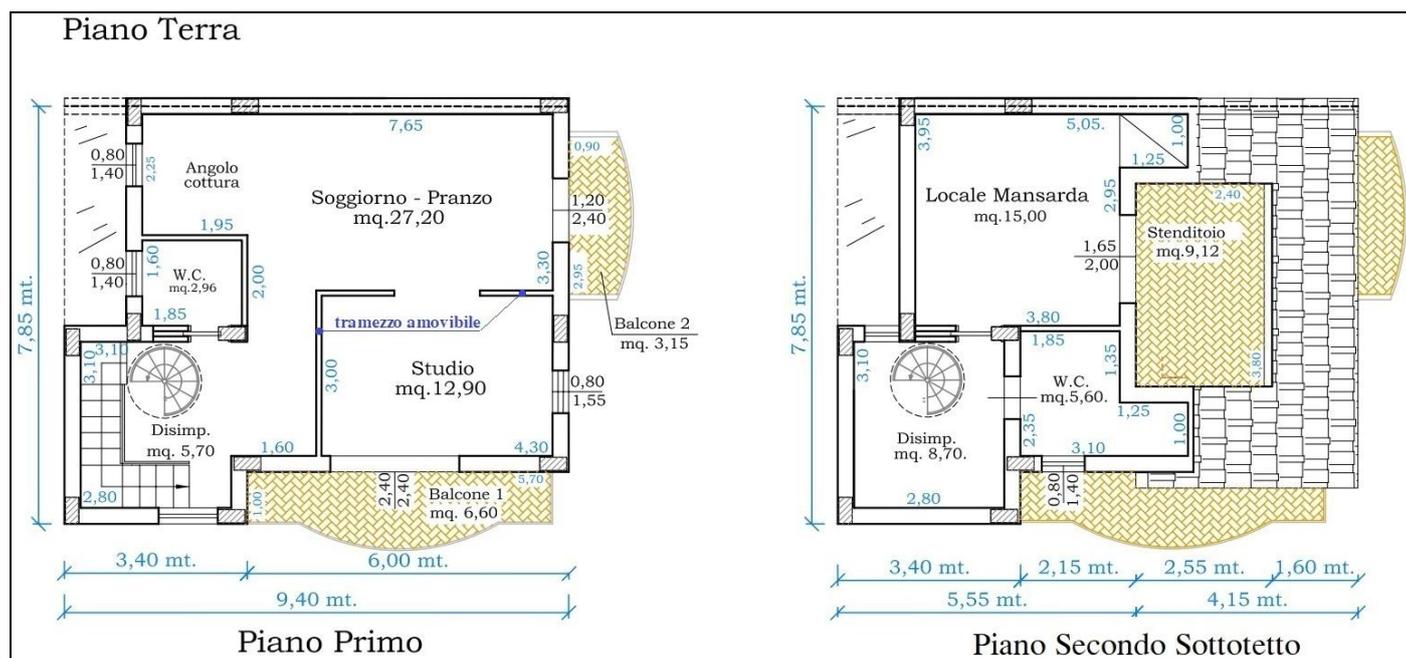
Detto complesso edilizio è ubicato in una zona periferica della città, interessata negli ultimi anni dalla costruzione di immobili unifamiliari di tipo a villetta e/o condominiali, raggiungibile dalla Strada Statale 113 e successivamente dalla via Rigaletta (di cui la via Dei Narcisi è prolungamento), posto nelle vicinanze degli uffici della Motorizzazione Civile e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Erice, realizzato tutto su un'area di mq 5377, tra il 2008 ed il 2010. L'intero complesso residenziale comprendente cinque corpi di fabbrica per complessive tredici unità immobiliari (allegato n. 5 elaborato planimetrico catastale), in atto si presenta recintato con muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro, con aperture pedonali e carrabili munite di cancelli in ferro, prospicienti sulla via Dei Narcisi.

Il corpo di fabbrica (individuato con le lettere A-B) di cui fa parte l'unità in esame è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a doppia falda spiovente con sovrastante manto di tegole alla marsigliese e prospetto esterno, con isolamento termico a cappotto, rifinito con intonaco rasato, e comprende quattro unità abitative con ingressi indipendenti (allegato n. 6 riprese fotografiche).



L'unità immobiliare in questione (indicata come unità "A2"), identificata con il subalterno 17, occupa la superficie utile di mq 85,65 e lorda di mq 117,58, ed è così distribuita:

- al piano terra: un vano ingresso con scala in c.a., rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro, che accede al piano soprastante, oltre al terreno pertinenziale (corte esclusiva) di mq 125 circa, destinato a giardino;
- al piano primo: un monolocale suddiviso da un tramezzo in cartongesso (amovibile) in un vano soggiorno-pranzo con angolo cucina e studio, un w.c. ed una scala a chiocciola in ferro smaltata che accede al piano superiore, oltre due balconi di mq 6,60 e mq 3,15;
- al piano secondo (sottotetto): un disimpegno di accesso, un locale mansarda-letto ed un w.c., oltre una terrazza/stenditoio di mq 9,12 (allegato n. 7 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato, porte in legno massello laccate, infissi esterni in legno laccato con vetro camera, portoncino d'ingresso in legno massello con pannelli in vetro antisfondamento. I servizi igienici sono provvisti dei principali pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato in conformità al D.M. 37/2008; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è assicurato da impianti autonomi con caldaia a condensazione e pompa di calore. Lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

In merito allo stato generale dell'unità immobiliare di cui trattasi, considerato che la stessa risulta utilizzata da oltre 12 anni come abitazione residenziale permanente, medio-buone sono le condizioni di manutenzione, conservazione e funzionalità di tutti gli impianti e servizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile è occupato dal Sig. Omissis e dal suo nucleo familiare, in virtù del contratto di locazione stipulato il 27/04/2022, registrato a Trapani il 27/04/2022 al n. 001840 serie 3T, per la durata dal 01/08/2022 al 31/07/2026 (prorogabile per altri quattro anni, salvo disdetta), per il canone mensile di € 400,00 (Dati forniti dal Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1994 al 12/10/2005	Omissis, proprietario per la quota di 1/1, per atto a fianco indicato, stipulato con Omissis, Omissis e Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	07/02/1994	15821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/02/1994	2986	2579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	25/02/1994	746	
Dal 05/12/2003 al 16/04/2007	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	05/12/2003	44613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2003	29443	23603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	11/12/2003	982 Serie 1T	
Dal 13/10/2005 ad oggi	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente all'area di sedime su cui è stato costruito il complesso edilizio, giusta Sentenza di omologazione di concordato fallimentare emessa dal Tribunale di Trapani, del 13/10/2005 n. 702/2005, depositata il 21/10/2005, registrata a Trapani il 24/10/2005 al n. 1220, e conseguenziale Decreto di trasferimento del 19/12/2005 rep. n.	Sentenza di omologazione concordato fallimentare - Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	13/10/2005 - 19/12/2005	702/2005 - 1506/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/12/2005	41964	26636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	27/12/2005	100818	

	1506/05, depositato il 21/12/2005, registrato a Trapani il 27/12/2005 al n. 100818 Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 17/04/2007 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	17/04/2007	57931	11367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/05/2007	13751	9462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	10/05/2007	2404 Serie 1T			
Dal 16/06/2008 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio e su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; convenzione stipulata per diversi lotti tra Comune di Erice e soc. Omissis, soc. Omissis, soc. Omissis, Omissis, Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Convenzione urbanistica e riconoscimento di erronea identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	16/06/2008	59628	12219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/2008	17689 - 17691	12599 - 12601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	01/07/2008	5102			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 17/09/2008
Reg. gen. 25668 - Reg. part. 5144
Importo: € 3.400.000,00
A favore di Omissis
Contro OMISSIS
Capitale: € 1.700.000,00
Rogante: notaio Daniele Pizzo
Data: 16/09/2008

N° repertorio: 19516
N° raccolta: 4691

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 29/09/2022
Reg. gen. 19788 - Reg. part. 16588
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 329,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da Abitare" di cui fa parte l'unità immobiliare in descrizione, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 11/04/2006 col n. 122 per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 16 in data 08/05/2007, nonché in conformità al progetto di variante ed assestamento finale, ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, approvato dall'U.T.C. in data 23/04/2010, nonché in conformità al successivo progetto approvato dalla C.E.C. di Erice in data 04/07/2006 col n. 47 e relativa Concessione Edilizia n. 26 del 21/04/2008 e progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 27/01/2009 col n. 33/2 e relativa Concessione Edilizia n. 57 del 22/09/2009 e progetto di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 depositato in data 18/12/2009 prot. n. 52869 e in data 02/02/2010 prot. n. 4087 approvato dall'U.T.C. in data 28/10/2011. Il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato rilasciato in data 31/10/2011 con il n. 82/2011 (allegato n. 8 copia concessione n. 57/2009 e certificato di abitabilità/agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "D" (allegato n. 9 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7

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)

CONFINI

L'immobile confina con unità immobiliare e terreno pertinenziale di proprietà di Omissis (part. 1207 sub. 16), con unità immobiliare e terreno pertinenziale di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 19), con corsia di manovra comune (part. 1207 sub. 1), con la scala ed il camminamento (part. 1207 sub. 32), con terreno pertinenziale unità immobiliare di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 20), con proprietà di Omissis e Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (ingresso/soggiorno-pranzo/angolo cottura/wc)	43,05 mq	52,91 mq	1	52,91 mq	3,00 m	Terra
Abitazione (locali camera/cameretta/cucina/disimpegno/wc)	55,28 mq	66,71 mq	0,85	56,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Terreno pertinenziale (giardino)	252,00 mq	252,00 mq	0,10	25,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,81 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				134,81 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1207	33	2	A7	4	2,5 vani	53 mq	335,7 €	T	
	214	1207	34	2	A7	4	3,5 vani	68 mq	469,98 €	S1	

(allegato n. 10 visure catastali storiche)

Corrispondenza catastale

Preliminarmente, si specifica che le particelle 1207 sub. 33 e 1207 sub. 34 nonché la particella 1207 sub. 32 (camminamento e scala - bene non censibile) derivano dalla particella 1207 sub. 18 a seguito di divisione catastale del 24/09/2012 prot. TP0209226.

Pertanto, lo stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali (allegato n. 11) anche se trattasi di una sola unità immobiliare, impropriamente identificata con due distinti subalterni.

Al fine di legittimare la regolarità catastale dell'unità immobiliare in questione, è necessario procedere alla fusione delle due unità sub. 33 e sub. 34, presentando presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 700,00.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa di cui trattasi, ad oggi è in medio/buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'intero complesso residenziale e dell'edificio in cui il medesimo è compreso.

E' comune a tutte le unità (abitazioni e posti auto) del complesso edilizio, la strada di accesso centrale, identificata, come corsia di manovra, alla particella 1207 sub. 1 (bene non censibile).

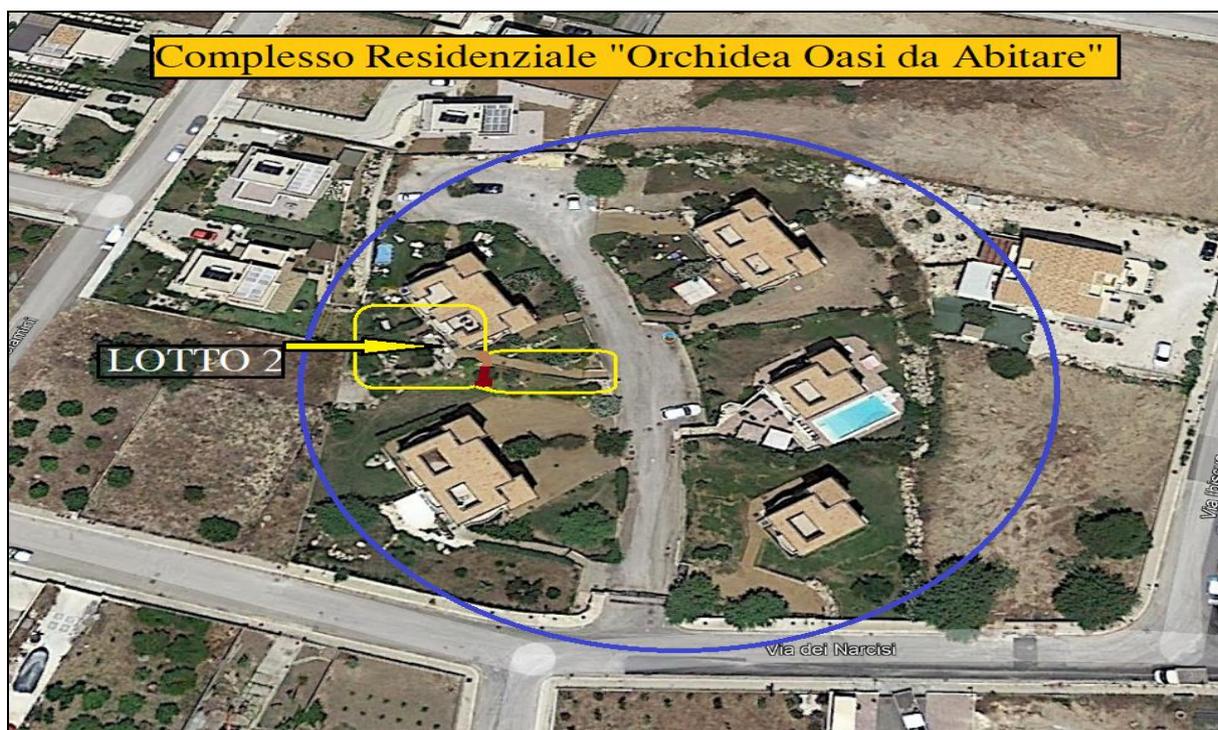
Inoltre risulta comune ai due subalterni 33 e 34, il camminamento e la scala di accesso, identificati alla particella 1207 sub. 32 (bene non censibile).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è una unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un corpo di fabbrica di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, all'interno del complesso edilizio denominato Orchidea Oasi Da Abitare Residence, sito in Erice, Contrada Rigaletta, via Dei Narcisi n. 7.

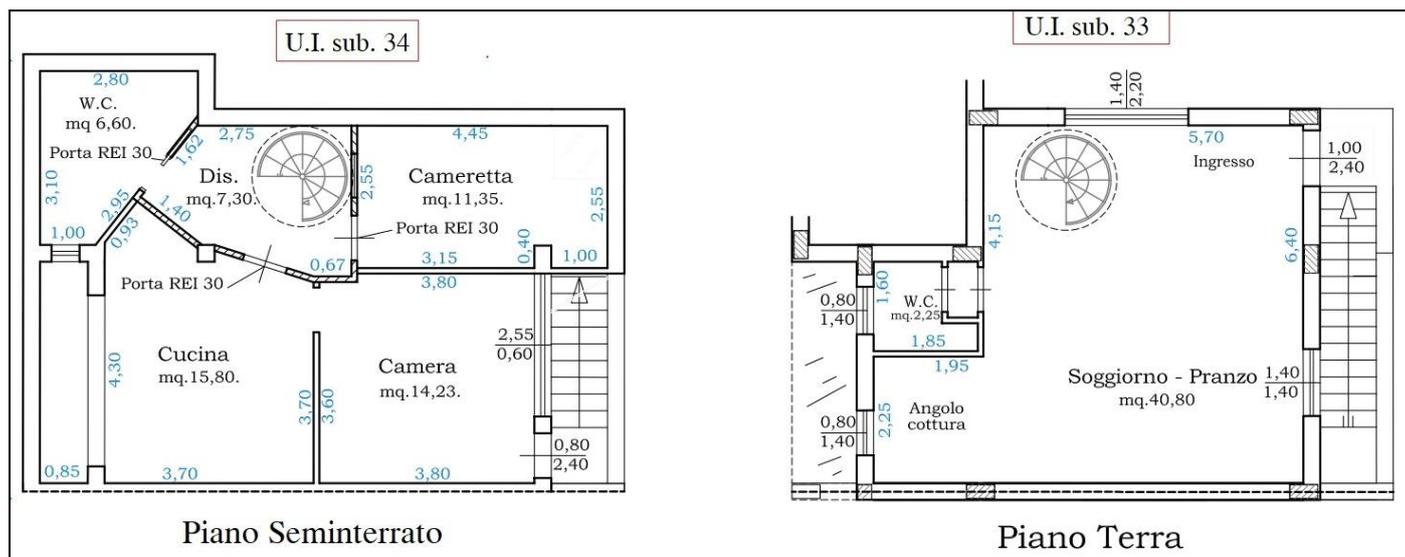
Detto complesso edilizio è ubicato in una zona periferica della città, interessata negli ultimi anni dalla costruzione di immobili unifamiliari di tipo a villetta e/o condominiali, raggiungibile dalla Strada Statale 113 e successivamente dalla via Rigaletta (di cui la via Dei Narcisi è prolungamento), posto nelle vicinanze degli uffici della Motorizzazione Civile e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Erice, realizzato tutto su un'area di mq 5377, tra il 2008 ed il 2010. L'intero complesso residenziale comprendente cinque corpi di fabbrica per complessive tredici unità immobiliari (allegato n. 5 elaborato planimetrico catastale), in atto si presenta recintato con muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro, con aperture pedonali e carrabili munite di cancelli in ferro, prospicienti sulla via Dei Narcisi.

Il corpo di fabbrica (individuato con le lettere A-B) di cui fa parte l'unità in esame è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a doppia falda spiovente con sovrastante manto di tegole alla marsigliese e prospetto esterno, con isolamento termico a cappotto, rifinito con intonaco rasato, e comprende quattro unità abitative con ingressi indipendenti (allegato n. 12 riprese fotografiche).



L'unità immobiliare in questione (indicata come unità "B1"), identificata con i subalterni 33 e 34 (originariamente sub. 18), è accessibile a mezzo di un vialetto ed una scala esterna in cemento ed occupa la superficie utile di mq 98,33 e lorda di mq 119,62 (allegato n. 13 elaborato planimetrico), con la seguente distribuzione:

- al piano terra (sub. 33): un monolocale (zona ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cucina), con anti w.c. e w.c. ed una scala a chiocciola in ferro smaltata che accede al piano sottostante, oltre al terreno pertinenziale (corte esclusiva) di mq 132 circa, destinato a giardino;
- al piano seminterrato/scantinato (sub. 34): tre locali adibiti a camera, cameretta e cucina, un w.c. ed un disimpegno della scala a chiocciola, accessibili anche a mezzo della predetta scala esterna, oltre al terreno pertinenziale (corte esclusiva) di mq 120 circa, destinato a giardino.



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato, porte in legno massello laccate, infissi esterni in legno laccato con vetro camera, portoncino d'ingresso in legno massello con pannelli in vetro antisfondamento. I servizi igienici sono provvisti dei principali pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato in conformità al D.M. 37/2008; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è assicurato da impianto autonomo a pompa di calore. Lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

In merito allo stato generale dell'unità immobiliare di cui trattasi, considerato che la stessa risulta utilizzata da oltre 12 anni come abitazione residenziale permanente, medio-buone sono le condizioni di manutenzione, conservazione e funzionalità di tutti gli impianti e servizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra Omissis e dal suo nucleo familiare, con la corresponsione di un'indennità di occupazione di € 450,00 (Dati forniti dal Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1994 al 12/10/2005	Omissis, proprietario per la quota di 1/1, per atto a fianco indicato, stipulato con Omissis, Omissis e Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	07/02/1994	15821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Trapani	17/02/1994	2986	2579	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	25/02/1994	746	
Dal 05/12/2003 al 16/04/2007	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	05/12/2003	44613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2003	29443	23603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	11/12/2003	982 Serie 1T			
Dal 13/10/2005 ad oggi	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente all'area di sedime su cui è stato costruito il complesso edilizio, giusta Sentenza di omologazione di concordato fallimentare emessa dal Tribunale di Trapani, del 13/10/2005 n. 702/2005, depositata il 21/10/2005, registrata a Trapani il 24/10/2005 al n. 1220, e conseguenziale Decreto di trasferimento del 19/12/2005 rep. n. 1506/05, depositato il 21/12/2005, registrato a Trapani il 27/12/2005 al n. 100818 Codice Fiscale/P.IVA:	Sentenza di omologazione concordato fallimentare - Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	13/10/2005 - 19/12/2005	702/2005 - 1506/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/12/2005	41964	26636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	27/12/2005	100818			
Dal 17/04/2007 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	17/04/2007	57931	11367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/05/2007	13751	9462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	10/05/2007	2404 Serie 1T			

Dal 16/06/2008 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio e su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; convenzione stipulata per diversi lotti tra Comune di Erice e soc. Omissis, soc. Omissis, soc. Omissis, Omissis, Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Convenzione urbanistica e riconoscimento di erronea identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	16/06/2008	59628	12219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/2008	17689 - 17691	12599 - 12601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	01/07/2008	5102	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 17/09/2008
Reg. gen. 25668 - Reg. part. 5144
Importo: € 3.400.000,00
A favore di Omissis
Contro OMISSIS
Capitale: € 1.700.000,00
Rogante: notaio Daniele Pizzo
Data: 16/09/2008
N° repertorio: 19516
N° raccolta: 4691

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 29/09/2022
Reg. gen. 19788 - Reg. part. 16588
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 329,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da Abitare" di cui fa parte l'unità immobiliare in descrizione, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 11/04/2006 col n. 122 per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 16 in data 08/05/2007, nonché in conformità al progetto di variante ed assestamento finale, ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, approvato dall'U.T.C. in data 23/04/2010, nonché in conformità al successivo progetto approvato dalla C.E.C. di Erice in data 04/07/2006 col n. 47 e relativa Concessione Edilizia n. 26 del 21/04/2008 e progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 27/01/2009 col n. 33/2 e relativa Concessione Edilizia n. 57 del 22/09/2009 e progetto di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 depositato in data 18/12/2009 prot. n. 52869 e in data 02/02/2010 prot. n. 4087 approvato dall'U.T.C. in data 28/10/2011. Il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato rilasciato in data 31/10/2011 con il n. 82/2011 (allegato n. 8 copia concessione n. 57/2009 e certificato di abitabilità/agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In atto, l'immobile rientra in due classi energetiche distinte per unità catastali e specificatamente: il piano terra al sub. 33 nella classe "C" ed il piano seminterrato al sub. 34 nella classe "D" (allegato n. 14 Attestati di Prestazione Energetica acquisiti dal C.T.U.).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con unità immobiliare di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 17), con la corsia di manovra comune (part. 1207 sub. 1), con unità immobiliare e terreno pertinenziale di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 33).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (vano ingresso/scala)	9,30 mq	12,61 mq	1	12,61 mq	3,00 m	Terra
Abitazione (soggiorno-pranzo-angolo cottura/studio/wc)	48,86 mq	64,15 mq	1	64,15 mq	2,80 m	Primo
Balconi (mq 6,60+3,15)	9,75 mq	9,75 mq	0,20	2,44 mq	0,00 m	Primo
Abitazione (disimpegno/locale mansarda-letto/wc)	30,64 mq	40,82 mq	1	40,82 mq	3,00/2,00 m	Secondo (sottotetto)
Terrazza/stenditoio	9,12 mq	9,12 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	Secondo
Terreno pertinenziale (giardino)	105,00 mq	105,00 mq	0,10	10,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				132,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				132,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1207	19	2	A7	4	5 vani	121 mq	671,39 €	T-1-2	

(allegato n. 15 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 16).

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa di cui trattasi, ad oggi è in medio/buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

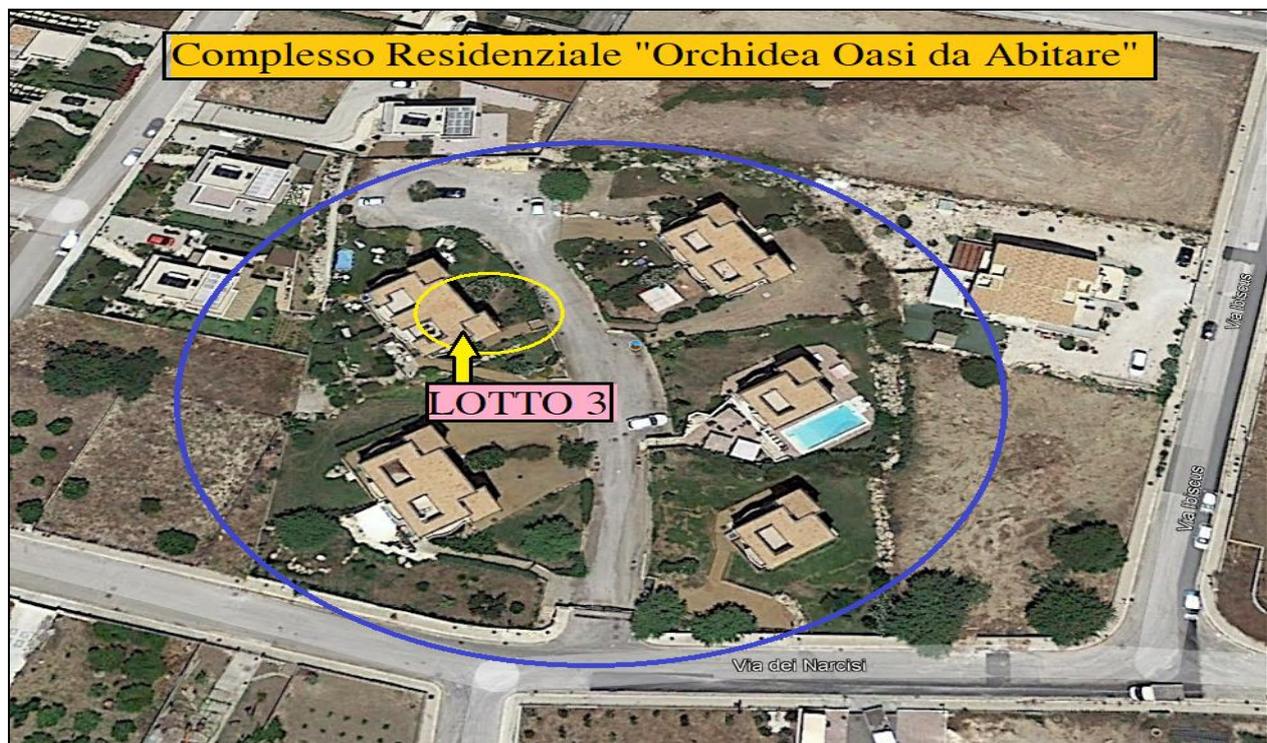
L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'intero complesso residenziale e dell'edificio in cui il medesimo è compreso.

E' comune a tutte le unità (abitazioni e posti auto) del complesso edilizio, la strada di accesso centrale, identificata, come corsia di manovra, alla particella 1207 sub. 1 (bene non censibile).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è una unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un corpo di fabbrica di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, all'interno del complesso edilizio denominato Orchidea Oasi Da Abitare Residence, sito in Erice, Contrada Rigaletta, via Dei Narcisi n. 7.

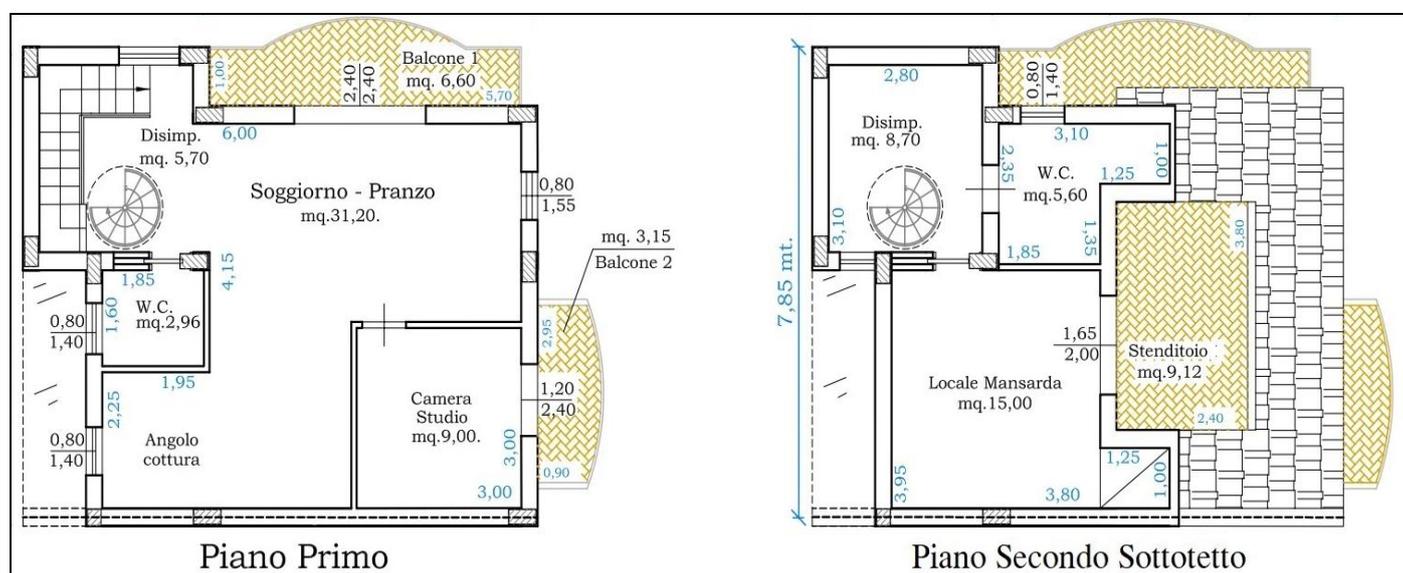
Detto complesso edilizio è ubicato in una zona periferica della città, interessata negli ultimi anni dalla costruzione di immobili unifamiliari di tipo a villetta e/o condominiali, raggiungibile dalla Strada Statale 113 e successivamente dalla via Rigaletta (di cui la via Dei Narcisi è prolungamento), posto nelle vicinanze degli uffici della Motorizzazione Civile e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Erice, realizzato tutto su un'area di mq 5377, tra il 2008 ed il 2010. L'intero complesso residenziale comprendente cinque corpi di fabbrica per complessive tredici unità immobiliari (allegato 5 elaborato planimetrico catastale), in atto si presenta recintato con muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro, con aperture pedonali e carrabili munite di cancelli in ferro, prospicienti sulla via Dei Narcisi.



Il corpo di fabbrica (individuato con le lettere A-B) di cui fa parte l'unità in esame è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a doppia falda spiovente con sovrastante manto di tegole alla marsigliese e prospetto esterno, con isolamento termico a cappotto, rifinito con intonaco rasato, e comprende quattro unità abitative con ingressi indipendenti (allegato n. 17 riprese fotografiche).

L'unità immobiliare in questione (indicata come unità "B2"), identificata con il subalterno 19, occupa la superficie utile di mq 88,80 e lorda di mq 117,58, ed è così distribuita:

- al piano terra: un vano ingresso con scala in c.a., rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro, che accede al piano soprastante, oltre al terreno pertinenziale (corte esclusiva) di mq 105 circa, destinato a giardino;
- al piano primo: un vano soggiorno-pranzo con angolo cucina ed un vano camera/studio, un w.c. ed una scala a chiocciola in ferro smaltata che accede al piano superiore, oltre due balconi di mq 6,60 e mq 3,15;
- al piano secondo (sottotetto): un disimpegno di accesso, un locale mansarda-letto ed un w.c., oltre una terrazza/stenditoio di mq 9,12 (allegato n. 18 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato, porte in legno massello laccate, infissi esterni in legno laccato con vetro camera, portoncino d'ingresso in legno massello con pannelli in vetro antisfondamento. I servizi igienici sono provvisti dei principali pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato in conformità al D.M. 37/2008; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è assicurato da impianto autonomo con n. 2 pompe di calore mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico. Lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

In merito allo stato generale dell'unità immobiliare di cui trattasi, considerato che la stessa risulta utilizzata da oltre 12 anni come abitazione residenziale permanente, medio-buone sono le condizioni di manutenzione, conservazione e funzionalità di tutti gli impianti e servizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile è occupato dal Sig. Omissis e dal suo nucleo familiare, in virtù del contratto di locazione stipulato in data 11/11/2021, registrato a Trapani il 12/11/2021 al n. 004878 serie 3T, per la durata dal 01/12/2021 al 30/11/2025 (prorogabile per altri quattro anni, salvo disdetta), per il canone mensile di € 545,45 (Dati forniti dal Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1994 al 12/10/2005	Omissis, proprietario per la quota di 1/1, per atto a fianco indicato, stipulato con Omissis, Omissis e Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	07/02/1994	15821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/02/1994	2986	2579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	25/02/1994	746	
Dal 05/12/2003 al 16/04/2007	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	05/12/2003	44613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2003	29443	23603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	11/12/2003	982 Serie 1T	
Dal 13/10/2005 ad oggi	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente all'area di sedime su cui è stato costruito il complesso edilizio, giusta Sentenza di omologazione di concordato fallimentare emessa dal Tribunale di Trapani, del 13/10/2005 n. 702/2005, depositata il 21/10/2005, registrata a Trapani il 24/10/2005 al n. 1220, e conseguenziale Decreto di trasferimento del 19/12/2005 rep. n.	Sentenza di omologazione concordato fallimentare - Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	13/10/2005 - 19/12/2005	702/2005 - 1506/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/12/2005	41964	26636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	27/12/2005	100818	

	1506/05, depositato il 21/12/2005, registrato a Trapani il 27/12/2005 al n. 100818 Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 17/04/2007 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	17/04/2007	57931	11367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/05/2007	13751	9462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	10/05/2007	2404 Serie 1T			
Dal 16/06/2008 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio e su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; convenzione stipulata per diversi lotti tra Comune di Erice e soc. Omissis, soc. Omissis, soc. Omissis, Omissis, Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Convenzione urbanistica e riconoscimento di erronea identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	16/06/2008	59628	12219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/2008	17689 - 17691	12599 - 12601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	01/07/2008	5102			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 17/09/2008
Reg. gen. 25668 - Reg. part. 5144
Importo: € 3.400.000,00
A favore di Omissis
Contro OMISSIS
Capitale: € 1.700.000,00
Rogante: notaio Daniele Pizzo
Data: 16/09/2008

N° repertorio: 19516
N° raccolta: 4691

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 29/09/2022
Reg. gen. 19788 - Reg. part. 16588
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 329,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da Abitare" di cui fa parte l'unità immobiliare in descrizione, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 11/04/2006 col n. 122 per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 16 in data 08/05/2007, nonché in conformità al progetto di variante ed assestamento finale, ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, approvato dall'U.T.C. in data 23/04/2010, nonché in conformità al successivo progetto approvato dalla C.E.C. di Erice in data 04/07/2006 col n. 47 e relativa Concessione Edilizia n. 26 del 21/04/2008 e progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 27/01/2009 col n. 33/2 e relativa Concessione Edilizia n. 57 del 22/09/2009 e progetto di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 depositato in data 18/12/2009 prot. n. 52869 e in data 02/02/2010 prot. n. 4087 approvato dall'U.T.C. in data 28/10/2011. Il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato rilasciato in data 31/10/2011 con il n. 82/2011 (allegato n. 8 copia concessione n. 57/2009 e certificato di abitabilità/agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "C" (allegato n. 19 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Appartamento e posto auto ubicati a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7

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)

CONFINI

L'immobile confina con unità immobiliare e terreno pertinenziale di proprietà di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 20), con posto auto scoperto di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 13), con la corsia di manovra comune (part. 1207 sub. 1), con unità immobiliare e terreno pertinenziale di proprietà di Omissis e Omissis (part. 1207 sub. 21).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (vano ingresso/scala)	9,30 mq	12,61 mq	1	12,61 mq	3,00 m	Terra
Abitazione (soggiorno-pranzo-angolo cottura/studio/wc)	48,86 mq	64,15 mq	1	64,15 mq	2,80 m	Primo
Balconi (mq 6,60+3,15)	9,75 mq	9,75 mq	0,20	2,44 mq	0,00 m	Primo
Abitazione (disimpegno/locale mansarda-letto/wc)	30,64 mq	40,82 mq	1	40,82 mq	3,00/2,00 m	Secondo (sottotetto)
Terrazza/stenditoio	9,12 mq	9,12 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	Secondo
Terreno pertinenziale (giardino)	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,33	6,27 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,57 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				146,57 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1207	35	2	A7	4	5 vani	98 mq	671,39 €	T-1-2	
	214	1207	36	2	C6	1	19 mq	19 mq	25,51 €	T	

(allegato n. 20 visure catastali storiche)

Corrispondenza catastale

Si specifica che le particelle 1207 sub. 35 e 1207 sub. 36 derivano dalla particella 1207 sub. 22 a seguito di variazione catastale per frazionamento e cambio della destinazione del 13/11/2015 prot. TP0146578. L'attuale stato dei luoghi è corrispondente alle planimetrie catastali (allegato n. 21).

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa di cui trattasi, ad oggi è in medio/buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di proprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'intero complesso residenziale e dell'edificio in cui il medesimo è compreso.

E' comune a tutte le unità (abitazioni e posti auto) del complesso edilizio, la strada di accesso centrale, identificata, come corsia di manovra, alla particella 1207 sub. 1 (bene non censibile).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da una unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un corpo di fabbrica di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, e da un posto auto scoperto, all'interno del complesso edilizio denominato Orchidea Oasi Da Abitare Residence, sito in Erice, Contrada Rigalletta, via Dei Narcisi n. 7.

Detto complesso edilizio è ubicato in una zona periferica della città, interessata negli ultimi anni dalla costruzione di immobili unifamiliari di tipo a villetta e/o condominiali, raggiungibile dalla Strada Statale 113 e successivamente dalla via Rigalletta (di cui la via Dei Narcisi è prolungamento), posto nelle vicinanze degli uffici della Motorizzazione Civile e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Erice, realizzato tutto su un'area di mq 5377, tra il 2008 ed il 2010. L'intero complesso residenziale comprendente cinque corpi di fabbrica per complessive tredici unità immobiliari (allegato n. 5 elaborato planimetrico catastale), in atto si presenta recintato con muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro, con aperture pedonali e carrabili munite di cancelli in ferro, prospicienti sulla via Dei Narcisi.

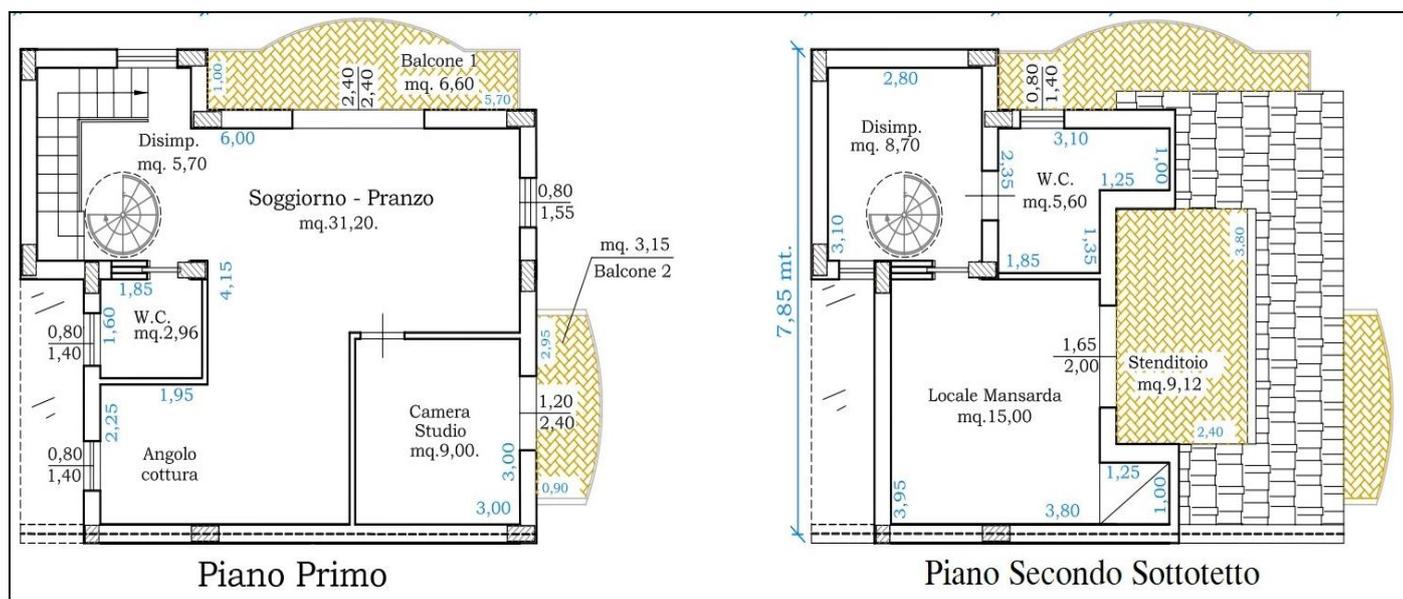
Il corpo di fabbrica (individuato con le lettere C-D) di cui fa parte l'unità in esame è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a doppia falda spiovente con sovrastante manto di tegole alla

marsigliese e prospetto esterno, con isolamento termico a cappotto, rifinito con intonaco rasato, e comprende tre unità abitative con ingressi indipendenti (allegato n. 22 riprese fotografiche).



L'unità immobiliare in questione (indicata come unità "D2"), identificata con il subalterno 35 (ex sub. 22), occupa la superficie utile di mq 88,80 e lorda di mq 117,58, ed è così distribuita:

- al piano terra: un vano ingresso con scala in c.a., rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro, che accede al piano soprastante, oltre al terreno pertinenziale (corte esclusiva) di mq 180 circa, destinato a giardino;
- al piano primo: un vano soggiorno-pranzo con angolo cucina ed un vano camera/studio, un w.c. ed una scala a chiocciola in ferro smaltata che accede al piano superiore, oltre due balconi di mq 6,60 e mq 3,15;
- al piano secondo (sottotetto): un disimpegno di accesso, un locale mansarda-letto ed un w.c., oltre una terrazza/stenditoio di mq 9,12 (allegato n. 23 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato, porte in legno massello laccate, infissi esterni in legno laccato con vetro camera, portoncino d'ingresso in legno massello con pannelli in vetro antisfondamento. I servizi igienici sono provvisti dei principali pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato in conformità al D.M. 37/2008; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è assicurato da impianti autonomi con caldaia a condensazione e pompa di calore. Lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

In merito allo stato generale dell'unità immobiliare di cui trattasi, considerato che la stessa risulta utilizzata da oltre 12 anni come abitazione residenziale permanente, medio-buone sono le condizioni di manutenzione, conservazione e funzionalità di tutti gli impianti e servizi.

Adiacente l'unità abitativa, è ubicato il posto auto scoperto identificato con il subalterno 36 (ex sub. 22), occupante la superficie di mq 19 (in misura catastale) che risulta accessibile soltanto percorrendo e/o attraversando il terreno pertinenziale dell'unità stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile è occupato dai Sigg.ri Omissis e Omissis, in virtù del contratto di locazione stipulato in data 25/08/2021, registrato a Trapani il 25/08/2021 al n. 003680 serie 3T, per la durata dal 01/09/2021 al 31/08/2025 (prorogabile per altri quattro anni, salvo disdetta), per il canone mensile di € 545,45 (Dati forniti dal Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1994 al 12/10/2005	Omissis, proprietario per la quota di 1/1, per atto a fianco indicato, stipulato con Omissis, Omissis e Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	07/02/1994	15821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/02/1994	2986	2579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	25/02/1994	746			
Dal 05/12/2003 al 16/04/2007	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	05/12/2003	44613	

	complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2003	29443	23603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	11/12/2003	982 Serie 1T	
Dal 13/10/2005 ad oggi	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente all'area di sedime su cui è stato costruito il complesso edilizio, giusta Sentenza di omologazione di concordato fallimentare emessa dal Tribunale di Trapani, del 13/10/2005 n. 702/2005, depositata il 21/10/2005, registrata a Trapani il 24/10/2005 al n. 1220, e conseguenziale Decreto di trasferimento del 19/12/2005 rep. n. 1506/05, depositato il 21/12/2005, registrato a Trapani il 27/12/2005 al n. 100818 Codice Fiscale/P.IVA:	Sentenza di omologazione concordato fallimentare - Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	13/10/2005 - 19/12/2005	702/2005 - 1506/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/12/2005	41964	26636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	27/12/2005	100818	
		Dal 17/04/2007 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Permuta	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Ugo Barresi	17/04/2007			57931	11367
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	11/05/2007			13751	9462
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Trapani	10/05/2007			2404 Serie 1T	
Dal 16/06/2008 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio e su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; convenzione stipulata per diversi lotti tra Comune di Erice e soc. Omissis, soc. Omissis, soc. Omissis, Omissis e Omissis			Convenzione urbanistica e riconoscimento di erronea identificazione catastale	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	16/06/2008	59628	12219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/2008	17689 - 17691	12599 - 12601
		Registrazione			

	Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	01/07/2008	5102	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Trapani il 17/09/2008
 Reg. gen. 25668 - Reg. part. 5144
 Importo: € 3.400.000,00
 A favore di Omissis
 Contro OMISSIS
 Capitale: € 1.700.000,00
 Rogante: notaio Daniele Pizzo
 Data: 16/09/2008
 N° repertorio: 19516
 N° raccolta: 4691

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 29/09/2022
 Reg. gen. 19788 - Reg. part. 16588
 A favore di OMISSIS
 Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 329,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da Abitare" di cui fanno parte l'unità immobiliare ed il posto auto scoperto in descrizione, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 11/04/2006 col n. 122 per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 16 in data 08/05/2007, nonché in conformità al progetto di variante ed assestamento finale, ai sensi dell'art. 15 della L.

47/85, approvato dall'U.T.C. in data 23/04/2010, nonché in conformità al successivo progetto approvato dalla C.E.C. di Erice in data 04/07/2006 col n. 47 e relativa Concessione Edilizia n. 26 del 21/04/2008 e progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 27/01/2009 col n. 33/2 e relativa Concessione Edilizia n. 57 del 22/09/2009 e progetto di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 depositato in data 18/12/2009 prot. n. 52869 e in data 02/02/2010 prot. n. 4087 approvato dall'U.T.C. in data 28/10/2011. Il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato rilasciato in data 31/10/2011 con il n. 82/2011 (allegato n. 8 copia concessione n. 57/2009 e certificato di abitabilità/agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare rientra nella classe energetica "C" (allegato n. 24 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7
-

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)

CONFINI

L'immobile confina con proprietà della soc. Omissis + 1, con unità immobiliare e terreno pertinenziale di proprietà di Omissis e Omissis (part. 1207 sub. 27), con unità immobiliare e terreno pertinenziale e posto auto di proprietà di Omissis (part. 1207 sub. 23-7), con la corsia di manovra comune (part. 1207 sub. 1) e con posto

auto scoperto di proprietà della società esecutata (part. 1207 sub. 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (vano ingresso/scala)	9,30 mq	12,61 mq	1	12,61 mq	3,00 m	Terra
Abitazione (soggiorno-pranzo-angolo cottura/wc)	49,46 mq	64,15 mq	1	64,15 mq	2,80 m	Primo
Balconi (mq 6,60+3,15)	9,75 mq	9,75 mq	0,20	2,44 mq	0,00 m	Primo
Abitazione (disimpegno/locale mansarda-letto/wc)	30,55 mq	40,82 mq	1	40,82 mq	3,00/2,00 m	Secondo (sottotetto)
Terrazza/stenditoio	9,12 mq	9,12 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	Secondo
Terreno pertinenziale (giardino)	325,00 mq	325,00 mq	0,075	24,38 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,68 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				146,68 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1207	24	2	A7	4	5 vani	129 mq	671,39 €	T-1-2	

(allegato n. 25 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 26), tranne che per quanto riscontrato difforme (apertura nuovo vano porta e chiusura balcone - vedasi paragrafo regolarità edilizia); tale difformità è regolarizzabile presentando presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 700,00.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa di cui trattasi, ad oggi è in medio/buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

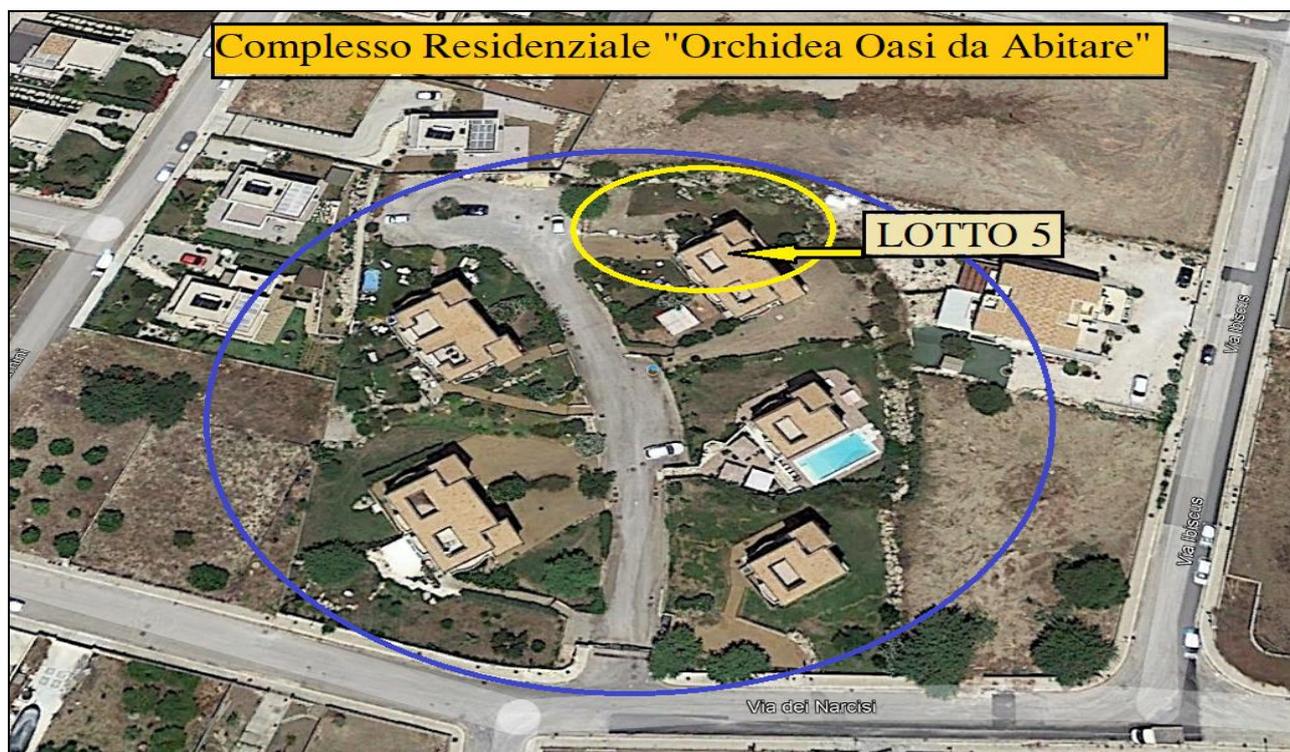
L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'intero complesso residenziale e dell'edificio in cui il medesimo è compreso.

E' comune a tutte le unità (abitazioni e posti auto) del complesso edilizio, la strada di accesso centrale, identificata, come corsia di manovra, alla particella 1207 sub. 1 (bene non censibile).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è una unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un corpo di fabbrica di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, all'interno del complesso edilizio denominato Orchidea Oasi Da Abitare Residence, sito in Erice, Contrada Rigaletta, via Dei Narcisi n. 7.

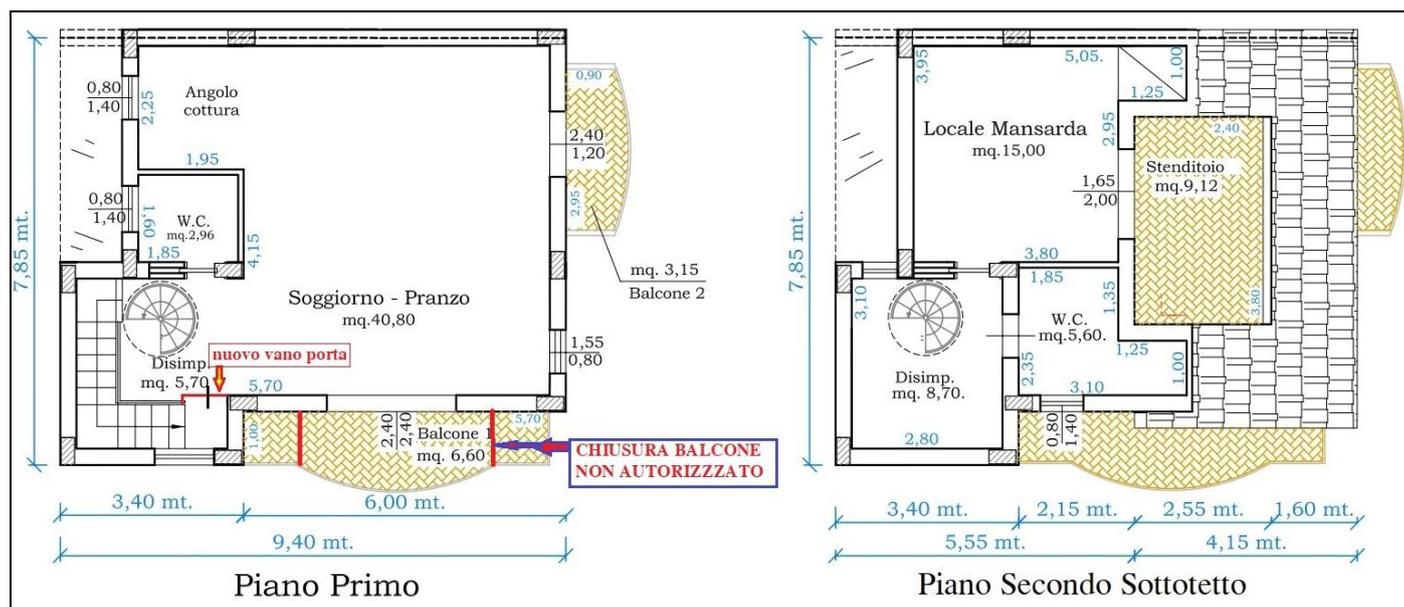
Detto complesso edilizio è ubicato in una zona periferica della città, interessata negli ultimi anni dalla costruzione di immobili unifamiliari di tipo a villetta e/o condominiali, raggiungibile dalla Strada Statale 113 e successivamente dalla via Rigaletta (di cui la via Dei Narcisi è prolungamento), posto nelle vicinanze degli uffici della Motorizzazione Civile e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Erice, realizzato tutto su un'area di mq 5377, tra il 2008 ed il 2010. L'intero complesso residenziale comprendente cinque corpi di fabbrica per complessive tredici unità immobiliari (allegato n. 5 elaborato planimetrico catastale), in atto si presenta recintato con muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro, con aperture pedonali e carrabili munite di cancelli in ferro, prospicienti sulla via Dei Narcisi.



Il corpo di fabbrica (individuato con le lettere E-F) di cui fa parte l'unità in esame è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a doppia falda spiovente con sovrastante manto di tegole alla marsigliese e prospetto esterno, con isolamento termico a cappotto, rifinito con intonaco rasato, e comprende quattro unità abitative con ingressi indipendenti (allegato n. 27 riprese fotografiche).

L'unità immobiliare in questione (indicata come unità "E2"), identificata con il subalterno 24, occupa la superficie utile di mq 89,31 e lorda di mq 117,58, ed è così distribuita:

- al piano terra: un vano ingresso con scala in c.a., rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro, che accede al piano soprastante (a mezzo di un vano porta), oltre al terreno pertinenziale (corte esclusiva) di mq 325 circa, destinato a giardino;
- al piano primo: un monolocale (soggiorno-pranzo con angolo cucina), un w.c. ed una scala a chiocciola in ferro smaltata che accede al piano superiore, oltre due balconi di mq 3,15 e di mq 6,60 (quest'ultimo chiuso, nella parte centrale per mq 4,60, con infisso in legno e pannelli in vetro);
- al piano secondo (sottotetto): un disimpegno di accesso, un locale mansarda-letto ed un w.c., oltre una terrazza/stenditoio di mq 9,12 (allegato n. 28 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato, porte in legno massello laccate, infissi esterni in legno laccato con vetro camera, portoncino d'ingresso in legno massello. I servizi igienici sono provvisti dei principali pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato in conformità al D.M. 37/2008; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è assicurato da impianti autonomi con caldaia a condensazione e n. 2 pompe di calore. Lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

In merito allo stato generale dell'unità immobiliare di cui trattasi, considerato che la stessa risulta utilizzata da oltre 12 anni come abitazione residenziale permanente, medio-buone sono le condizioni di manutenzione, conservazione e funzionalità di tutti gli impianti e servizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile è occupato dal Sig. Omissis e dal suo nucleo familiare, in virtù del contratto di locazione stipulato il 25/08/2021, registrato a Trapani il 25/08/2021 al n. 003681 serie 3T, per la durata dal 01/09/2021 al 31/08/2025 e già prorogato al 31/08/2029, per cui il pagamento del canone risulta esonerato fino al 30/06/2024 (Dati forniti dal Custode Giudiziario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1994 al 12/10/2005	Omissis, proprietario per la quota di 1/1, per atto a fianco indicato, stipulato con Omissis, Omissis e Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	07/02/1994	15821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/02/1994	2986	2579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	25/02/1994	746			
Dal 05/12/2003 al 16/04/2007	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	05/12/2003	44613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2003	29443	23603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	11/12/2003	982 Serie 1T			
Dal 13/10/2005 ad oggi	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente all'area di sedime su cui è stato costruito il complesso edilizio, giusta Sentenza di omologazione di concordato fallimentare emessa dal Tribunale di Trapani, del 13/10/2005 n. 702/2005, depositata il 21/10/2005, registrata a Trapani il 24/10/2005 al n. 1220, e conseguenziale Decreto di trasferimento del 19/12/2005 rep. n. 1506/05, depositato il 21/12/2005, registrato a Trapani il 27/12/2005 al n. 100818 Codice Fiscale/P.IVA:	Sentenza di omologazione concordato fallimentare - Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	13/10/2005 – 19/12/2005	702/2005 – 1506/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/12/2005	41964	26636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	27/12/2005	100818			
Dal 17/04/2007 ad	Omissis, proprietaria per 1/1, da potere della	Atto di Permuta			

oggi	società Omissis, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	17/04/2007	57931	11367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/05/2007	13751	9462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	10/05/2007	2404 Serie 1T	
Dal 16/06/2008 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, relativamente al terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio e su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; convenzione stipulata per diversi lotti tra Comune di Erice e soc. Omissis, soc. Omissis, soc. Omissis, Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Convenzione urbanistica e riconoscimento di erronea identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	16/06/2008	59628	12219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/2008	17689 - 17691	12599 - 12601
		Registrazione			
				Presso	Data
		Trapani	01/07/2008	5102	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo telematico, aggiornata al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 17/09/2008
Reg. gen. 25668 - Reg. part. 5144
Importo: € 3.400.000,00
A favore di Omissis
Contro OMISSIS
Capitale: € 1.700.000,00
Rogante: notaio Daniele Pizzo
Data: 16/09/2008
N° repertorio: 19516
N° raccolta: 4691

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 29/09/2022

Reg. gen. 19788 - Reg. part. 16588
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 329,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da Abitare" di cui fa parte l'unità immobiliare in descrizione, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 11/04/2006 col n. 122 per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 16 in data 08/05/2007, nonché in conformità al progetto di variante ed assestamento finale, ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, approvato dall'U.T.C. in data 23/04/2010, nonché in conformità al successivo progetto approvato dalla C.E.C. di Erice in data 04/07/2006 col n. 47 e relativa Concessione Edilizia n. 26 del 21/04/2008 e progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 27/01/2009 col n. 33/2 e relativa Concessione Edilizia n. 57 del 22/09/2009 e progetto di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 depositato in data 18/12/2009 prot. n. 52869 e in data 02/02/2010 prot. n. 4087 approvato dall'U.T.C. in data 28/10/2011. Il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato rilasciato in data 31/10/2011 con il n. 82/2011 (allegato n. 8 copia concessione n. 57/2009 e certificato di abitabilità/agibilità).

Difformità riscontrate: nel corso del sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato le seguenti difformità, rispetto al progetto approvato: nuova apertura di un vano porta per l'accesso al piano primo e la chiusura della parte centrale del balcone (1) con infisso in legno e pannelli in vetro; tali difformità possono regolarizzarsi mediante presentazione, presso il Comune di Erice, di una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) con il pagamento di una somma quantificata in via forfettaria (per oneri e competenze tecniche) di € 2.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "D" (allegato n. 29 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI I° Sem. 2023), facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare (di tipo a villetta), su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale ubicata a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7	134,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 141.540,00	100,00%	€ 141.540,00
				Valore di stima:	€ 141.540,00

Valore di stima: € 141.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare (di tipo a villetta), su due elevazioni (p. T-S1), con terreno pertinenziale, ubicata a Erice (TP) - Contrada Rigalletta Via Dei Narcisi n. 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 34, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento in Erice (TP) - Contrada Rigalletta Via Dei Narcisi n. 7	134,81 mq	1.000,00 €/mq	€ 134.810,00	100,00%	€ 134.810,00
				Valore di stima:	€ 134.810,00

Valore di stima: € 134.810,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 114.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Unità immobiliare (di tipo a villetta), su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, ubicata a Erice (TP) - Contrada Rigalletta Via Dei Narcisi n. 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento in Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7	132,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 139.440,00	100,00%	€ 139.440,00
				Valore di stima:	€ 139.440,00

Valore di stima: € 139.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 118.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Unità immobiliare (di tipo a villetta), su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, e posto auto scoperto, ubicati a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento e posto auto in Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7	146,57 mq	1.050,00 €/mq	€ 153.898,50	100,00%	€ 153.898,50
				Valore di stima:	€ 153.898,50

Valore di stima: € 153.898,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 130.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Unità immobiliare (di tipo a villetta), su tre elevazioni (p. T-1-2), con terreno pertinenziale, ubicata a Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1207, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento in Erice (TP) - Contrada Rigaletta Via Dei Narcisi n. 7	146,68 mq	1.050,00 €/mq	€ 154.014,00	100,00%	€ 154.014,00
Valore di stima:					€ 154.014,00

Valore di stima: € 154.014,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A.)	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 128.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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.

Trapani, li 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 22/11/2023
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 12/12/2023
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica Lotto 1
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale Lotto 1 (part. 1207 sub. 17)
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico catastale part. 1207 (intero complesso edilizio)
- ✓ N° 6 - Riprese fotografiche Lotto 1
- ✓ N° 7 - Elaborato planimetrico Lotto 1
- ✓ N° 8 - Copia Concessione Edilizia n. 57/2009 e Certificato di abitabilità/agibilità
- ✓ N° 9 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- ✓ N° 10 - Visure catastali storiche Lotto 2
- ✓ N° 11 - Planimetrie catastali Lotto 2 (part. 1207 sub. 33-34)
- ✓ N° 12 - Riprese fotografiche Lotto 2
- ✓ N° 13 - Elaborato planimetrico Lotto 2
- ✓ N° 14 - Attestati di Prestazione Energetica Lotto 2
- ✓ N° 15 - Visura catastale storica Lotto 3
- ✓ N° 16 - Planimetria catastale Lotto 3 (part. 1207 sub. 19)
- ✓ N° 17 - Riprese fotografiche Lotto 3
- ✓ N° 18 - Elaborato planimetrico Lotto 3
- ✓ N° 19 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3
- ✓ N° 20 - Visure catastali storiche Lotto 4
- ✓ N° 21 - Planimetrie catastali Lotto 4 (part. 1207 sub. 35-36)
- ✓ N° 22 - Riprese fotografiche Lotto 4
- ✓ N° 23 - Elaborato planimetrico Lotto 4

- ✓ N° 24 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 4
- ✓ N° 25 - Visura catastale storica Lotto 5
- ✓ N° 26 - Planimetria catastale Lotto 5 (part. 1207 sub. 24)
- ✓ N° 27 - Riprese fotografiche Lotto 5
- ✓ N° 28 - Elaborato planimetrico Lotto 5
- ✓ N° 29 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 5
- ✓ N° 30 - Comunicazione pec del 29/02/2024