



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9.....	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli.....	19



Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 107.714,50	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.885,31	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.712,70	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n.39, scala A, piano 9	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra	40



All'udienza del 20/03/2024, la sottoscritta Arch. Amoroso Caterina, con studio in Via Dell'Oca, 1 - 91100 - Trapani (TP), email archamoroso@email.it, PEC caterina.amoroso@archiworldpec.it, Tel. 393 5764195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 08/04/2024 (cfr. **ALLEGATO 01 – Verbale di sopralluogo**) congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione al debitore e al creditore procedente a mezzo pec (cfr. **ALLEGATO 02 – Comunicazioni**).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9
- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA GUGLIELMO MARCONI N. 39, SCALA A, PIANO 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G. Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 74.05, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 12.40 e prospiciente il cortile posto a nord del fabbricato, due camere, un wc, un disimpegno e due riposti. Dal vano ingresso e da una delle due camere è possibile accedere all'ampio terrazzo di circa mq 242.80 prospiciente, rispettivamente a sud e ad ovest, la via Marconi ed il vicolo Casa Santa (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici - TAV. 1**).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA GUGLIELMO MARCONI N. 39, SCALA A, PIANO 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G. Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 71.34, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: una cucina/soggiorno dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 5.90 e ad una porzione di balcone di mq. 2.30 (entrambi prospicienti il cortile posto a nord del fabbricato), due camere di cui una con annesso wc e cabina armadi, un secondo wc, un disimpegno, una seconda veranda chiusa di mq. 3.90. Dal vano cucina/soggiorno, così come anche da una delle due camere, è possibile accedere ad un terrazzo di circa mq 58.89 prospiciente la via Marconi (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici - TAV.2**).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - VICOLO CASA SANTA SNC, PIANO TERRA

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a magazzino, avente una superficie utile complessiva di mq. 28.40, posta al piano terra di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed accessibile da un cortile posto a nord del fabbricato e al quale si accede dal Vicolo Casa Santa (traversa via Guglielmo Marconi). Tramite un cancello carrabile si accede al predetto cortile e da qui all'immobile che risulta costituito da un unico vano munito di saracinesca metallica (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici - TAV.3**).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile appartiene alla debitrice in virtù dei seguenti titoli (cfr. **ALLEGATO 06 – Titoli di proprietà**):

- Atto di Vendita del 13/02/2004 (n. rep. 45464 n. racc. 8952 – trascritto a Trapani il 20/02/2004 ai nn. 5132/4062) ai rogiti del Notaio *****Omissis*****. Con tale atto la debitrice acquistava da potere della sig.ra *****Omissis*****, in regime di separazione dei beni, la quota pari ad 1/2 di usufrutto dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.Ila 348 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70), stante che le restanti quote pari ad 1/2 di nuda proprietà e ad 1/2 di piena proprietà venivano acquistate dal coniuge, sig. *****Omissis*****,

- Atto di Vendita del 04/03/2009 (n. rep. 60434 n. racc. 12612 – trascritto a Trapani il 27/03/2009 ai nn. 8391/6081) ai rogiti del Notaio *****Omissis*****. Con tale atto la debitrice acquistava dal coniuge, il sig. *****Omissis*****, in regime di separazione dei beni, le quote pari ad 1/2 di nuda proprietà (stante che il diritto di usufrutto su quest'ultima metà già apparteneva alla debitrice giusto atto del 13/02/2004) e ad 1/2 di piena proprietà dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.Ila 348 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con cortile, con vano scala e ascensore, con altro terrazzo di altra ditta, con slargo vicolo Casa Santa;
- a Sud con la via Guglielmo Marconi;
- a Est con unità immobiliare complanare (sub.70), con vano scala ed ascensore;
- a Ovest con il vicolo Casa Santa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,05 mq	89,70 mq	1	89,70 mq	2,80 m	9
Veranda chiusa	12,40 mq	12,40 mq	0,40	4,96 mq	2,80 m	9
Terrazzo	242,80 mq	242,80 mq	0,25	60,70 mq	0,00 m	9
Superficie convenzionale complessiva:				155,36 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1967 al 01/01/1992	****Omissis**** proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,74 Piano 9
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	****Omissis**** proprietà 1000/1000 NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 433,82 Piano 9
Dal 01/01/1994 al 13/02/2004	****Omissis**** proprietà 1000/1000 NOTA 2	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 216,91 Piano 9
Dal 13/02/2004 al 04/03/2009	****Omissis**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni NOTA 3	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 216,91 Piano 9

Firmato Da: CATERINA AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c44c79f575560cd601700f8cb647b0

Dal 04/03/2009 al 14/10/2014	<p>****<i>Omissis</i>**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>NOTA 4</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 216,91 Piano 9</p>
Dal 14/10/2014 al 09/11/2015	<p>****<i>Omissis</i>**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>NOTA 5</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 69, Zc. 3 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano 9</p>
Dal 09/11/2015	<p>****<i>Omissis</i>**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>NOTA 6</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 69, Zc. 3 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 278,89 Piano 9</p>

NOTA 1 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 2 - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 3 - Atto del 13/02/2004 Pubblico ufficiale *****Omissis***** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 45464 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4062.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 25/02/2004;

NOTA 4 - Atto del 04/03/2009 Pubblico ufficiale *****Omissis***** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 60434 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6081.1/2009 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 27/03/2009;

NOTA 5 - VARIAZIONE del 14/10/2014 Pratica n. TP0180495 in atti dal 14/10/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 92667.1/2014);

NOTA 6 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	211	348	69	3	A3	10	6 vani	124 mq	278,89 €	9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visura e planimetria catastale - LOTTO 1**) e precisamente:

- il wc è stato modificato nelle dimensioni ricavando un vano doccia da una delle due camere;
- la porta che dal disimpegno permetteva il collegamento con il vano soggiorno è stata murata;
- nel balcone prospiciente il cortile è stata realizzata una veranda chiusa con struttura precaria in alluminio e copertura in coibentato eliminando il locale caldaia.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio le difformità rilevate e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Si precisa inoltre che nel foglio di mappa n.211 la particella 348 (mappale comprendente l'unità immobiliare in oggetto) non è correttamente rappresentata. Occorrerà provvedere ad aggiornare la mappa al fine di un corretto inserimento della sagoma dell'intera particella.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione. Si rileva solo la scarsa manutenzione degli infissi presenti nei vani prospicienti il terrazzo.

PARTI COMUNI

L'originaria unità immobiliare (Fg.211 p.la 348 sub 55) da cui deriva per frazionamento l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fg. 211 p.la 348 sub 69) è pervenuta alla debitrice con ogni relativo diritto, ragione, accessione, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, quest'ultima se apparente o trascritta, comunque inerente e risultante dallo stato dei luoghi e dai legali titoli di provenienza. In particolare con il diritto di comproprietà, pro quota, dell'androne di ingresso, delle scale, dell'ascensore, dell'alloggio del portiere, delle tubazioni di acqua potabile, scarichi e fognature, del locale caldaia, del locale autoclave e di quant'altro è, per legge, di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso edificio, con esclusione del cortile, fermo restando sullo stesso il diritto di passaggio in favore del magazzino interno (anch'esso oggetto dell'esecuzione ma individuato con altro lotto). L'alloggio del portiere, di catastali vani due e mezzo, è posto al primo piano con ingresso dal vicolo Casa Santa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Erice al Fg 211 p.la 348 sub 15 (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e tompagnature esterne in tufo. L'unità abitativa versa in buone condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in gres porcellanato e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per il servizio igienico e la cucina che risultano piastrellati anche a parete, quest'ultima limitatamente alla zona cottura. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono sia in alluminio (vani prospicienti il cortile) che in legno (vani prospicienti il terrazzo), questi ultimi, privi di elementi oscuranti, in sufficiente stato di manutenzione. L'ampio terrazzo, cui si accede dal vano ingresso e da una delle due camere, risulta interamente pavimentato in mattoni del tipo cotto, munito di illuminazione esterna e di un punto acqua. Si segnala la presenza dell'impianto di riscaldamento e la presenza di una pompa di calore per la climatizzazione estiva. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione Fotografica - LOTTO 1**).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è dato in locazione dal Tribunale di Trapani, in persona del custode giudiziario avv. Loredana Casano, al sig. *****Omissis*****. Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria. La locazione avrà una durata annuale (dall'01/08/2024 all'01/08/2025) e comunque connaturata e contenuta nei limiti della procedura esecutiva, poichè attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, dunque non sopravvivente alla vendita forzata, nè sarà opponibile all'aggiudicatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1963 al 30/03/1967	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1000/1000 NOTA 1	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	16/10/1963	25533	376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/1963	18276	17028
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Erice	26/10/1963	201	97	
Dal 30/03/1967 al 13/02/2004	**** <i>Omissis</i> **** proprietaria per 1000/1000 NOTA 2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	30/03/1967	46660	847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/04/1967	6045	5424
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Erice	07/04/1967	333	101	
Dal 13/02/2004 al 04/03/2009	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** proprietaria per 1/2 usufrutto in regime di separazione dei beni	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** <i>Omissis</i> ****	13/02/2004	45464	8952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	NOTA 3	Trapani	20/02/2004	5132	4062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	19/02/2004	715	
Dal 04/03/2009	****Omissis**** proprietario per 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	****Omissis**** proprietaria per 1/2 usufrutto in regime di separazione dei beni	Notaio ****Omissis****	04/03/2009	60434	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	NOTA 4	Trapani	27/03/2009	8391	6081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	27/03/2009	2104	

NOTA 1 - Con tale atto il geom. ****Omissis**** acquistò, da potere della sig.ra ****Omissis****, un'area edificabile di totale mq. 1573 (identificata al catasto terreni Fg. 211 p.lle 348, 347, 545) su cui edificò l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 2 - Con tale atto la sig.ra ****Omissis**** acquistò, da potere del geom. ****Omissis****, tra gli altri un appartamento posto al piano attico con attigua terrazza praticabile dipendente da un edificio sito in Erice Casa Santa, via G. Marconi, da cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva per frazionamento (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 3 - Con tale atto la debitrice acquistava da potere della sig.ra ****Omissis****, in regime di separazione dei beni, la quota pari ad 1/2 di usufrutto dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.la 348 (da cui deriva per frazionamento l'unità immobiliare oggetto di pignoramento), stante che le restanti quote pari ad 1/2 di nuda proprietà e ad 1/2 di piena proprietà venivano acquistate dal coniuge, sig. ****Omissis**** (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 4 - Con tale atto la debitrice acquistava dal coniuge, il sig. ****Omissis****, in regime di separazione dei beni, le quote pari ad 1/2 di nuda proprietà (stante che il diritto di usufrutto su quest'ultima metà già apparteneva alla debitrice giusto atto del 13/02/2004) e ad 1/2 di piena proprietà dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.la 348 (da cui deriva per frazionamento l'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visura Ipotecaria Agenzia delle Entrate/Territorio**):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 20/02/2004
Reg. gen. 5133 - Reg. part. 630
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio *****Omissis*****

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 26/02/2020

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.011,01

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 24/01/2024

Reg. gen. 1630 - Reg. part. 86

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****, *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio *****Omissis*****

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-02-2004 AI NN. 5133/630. L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 21/07/2008

Reg. gen. 19839 - Reg. part. 14022

Quota: 1/2

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione cartolare in quanto riferito all'Es. Imm. n. 133/2008 estinta nel febbraio 2009 promossa nei



confronti del Sig. ****Omissis**** coniuge della debitrice e gravante sull'originaria unità immobiliare individuata con il subalterno 55 della p.lla 348 Fg. 211 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70).

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/12/2023

Reg. gen. 26670 - Reg. part. 21837

Quota: 1/1

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Sia secondo il P.R.G. vigente (la cui stesura definitiva è stata ratificata a seguito del Decreto di Approvazione n°44 del 26/01/2001) sia secondo la Variante generale al P.R.G. (adottata dal commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n.117 del 04/10/2019, in regime di salvaguardia) l'immobile ricade in zona Omogenea "B2" (completamento e trasformazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, da cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice**):

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 23/10/1963 (parere C.E.C. n. 140 del 08/07/1963)

Si autorizzava la ditta ****Omissis**** a costruire un edificio per abitazioni, composto da un piano scantinato da adibire a garage, un piano terra a negozi, un piano ammezzato per uffici, otto piani con quattro appartamenti a piano ed un piano attico.

In data 03/01/1966 veniva rilasciato certificato di abitabilità.

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 12/03/1966 (parere C.E.C. n. 68 del 08/03/1966 - modifica al progetto approvato nella C.E.C. n. 140/1963)

Nella seduta del 08/03/1966 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella modifica dei vani box e magazzini al piano terra, nonché dei due quartini adibiti a civile abitazione, soprastanti a parte di essi, uno dei quali da adibire ad uso esclusivo del portiere.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, successivamente alle predette pratiche edilizie, è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice**) e precisamente:

- **Regolarizzazione edilizia del 27/07/2001** per l'esecuzione di opere, nell'originaria unità identificata con il subalterno 55, in difformità al progetto approvato con parere C.E.C. n. 140 del 08/07/1963. Tali opere consistevano nell'ampliamento di un vano sul lato est della terrazza per una superficie di mq 28,80. La regolarizzazione si è conclusa con esito positivo con l'irrogazione di una sanzione amministrativa alla ditta all'epoca proprietaria di € 200.000 in quanto abusi effettuati in epoca antecedente il 1967;

- **S.C.I.A. prot. n. 37706 del 10/10/2014** per il frazionamento in due unità edilizie (odierni subalterni 69 e 70)

dell'originario piano attico individuato con il precedente subalterno 55.

DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto presentato (S.C.I.A. del 10/10/2014) e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare che:

- è stato chiuso con struttura precaria il balcone prospiciente il cortile posto a nord. Tale chiusura ha comportato anche la realizzazione di una copertura in coibentato (poichè inesistente la pensilina di copertura del balcone) e l'eliminazione del vano caldaia (la caldaia è collocata comunque nella veranda chiusa);
- diversa distribuzione interna (è stato modificato il bagno esistente, è stata murata la porta che dal disimpegno permetteva l'accesso al soggiorno).

La chiusura del balcone con struttura precaria potrà essere regolarizzata tramite presentazione di pratica di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003 presso l'UTC del Comune di Erice. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale (€ 500,00) a cui seguirà la presentazione della S.C.A. ai fini dell'agibilità. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle pratiche urbanistiche ammonta a circa € 2.000,00. A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 310,00 (€25/mq) per la chiusura del balcone lateralmente, € 620,00 (€50,00/mq) per realizzazione della copertura, € 100,00 per diritti di istruttoria e di segreteria relativi alla C.I.L.A., € 464,00 sanzione pecuniaria per presentazione tardiva della S.C.A. (si sarebbe dovuto inoltrare la pratica al termine della pratica S.C.I.A. di frazionamento) oltre € 100,00 per diritti di istruttoria e di segreteria. L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale (inclusi gli oneri tecnici) ammonta a circa € 4.094,00 arrotondato ad € 4.100,00.

Certificazioni energetiche

Il certificato energetico dell'unità immobiliare (Fg. 211 p.la 348 sub 69) è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U. iscritta al n°81 Albo APE-SICILIA ENEA (cfr. **ALLEGATO 10 – Attestato di Prestazione Energetica - LOTTO 1**).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.010,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.229,40

Spese legali affrontate per procedimenti giudiziari alla data del 03/07/2024: € 4.318,88 (cfr. **ALLEGATO 08 – Comunicazione Amministratore del "****Omissis****"**). Tali spese gravano su tutti e tre i lotti della procedura.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile appartiene alla debitrice in virtù dei seguenti titoli (cfr. **ALLEGATO 06 – Titoli di proprietà**):

- Atto di Vendita del 13/02/2004 (n. rep. 45464 n. racc. 8952 – trascritto a Trapani il 20/02/2004 ai nn. 5132/4062) ai rogiti del Notaio *****Omissis*****. Con tale atto la debitrice acquistava da potere della sig.ra *****Omissis*****, in regime di separazione dei beni, la quota pari ad 1/2 di usufrutto dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.la 348 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70), stante che le restanti quote pari ad 1/2 di nuda proprietà e ad 1/2 di piena proprietà venivano acquistate dal coniuge, sig. *****Omissis*****;
- Atto di Vendita del 04/03/2009 (n. rep. 60434 n. racc. 12612 – trascritto a Trapani il 27/03/2009 ai nn. 8391/6081) ai rogiti del Notaio *****Omissis*****. Con tale atto la debitrice acquistava dal coniuge, il sig. *****Omissis*****, in regime di separazione dei beni, le quote pari ad 1/2 di nuda proprietà (stante che il diritto di usufrutto su quest'ultima metà già apparteneva alla debitrice giusto atto del 13/02/2004) e ad 1/2 di piena proprietà dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.la 348 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con cortile e con vano scala;
- a Sud con la via Guglielmo Marconi;
- a Est con la particella 349 del Foglio n.211 del Comune di Erice;
- a Ovest con unità immobiliare complanare (sub.69) e con vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,34 mq	86,18 mq	1	86,18 mq	2,80 m	9
Veranda chiusa 1	5,90 mq	5,90 mq	0,40	2,36 mq	2,80 m	9
Veranda chiusa 2	3,90 mq	3,90 mq	0,40	1,56 mq	2,80 m	9
Balcone scoperto	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	9
Terrazzo	58,89 mq	58,89 mq	0,25	14,72 mq	0,00 m	9
Superficie convenzionale complessiva:				105,39 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1967 al 01/01/1992	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,74 Piano 9
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000 NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 433,82 Piano 9
Dal 01/01/1994 al 13/02/2004	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000 NOTA 2	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 216,91 Piano 9
Dal 13/02/2004 al 04/03/2009	**** <i>Omissis</i> **** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni NOTA 3	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 216,91 Piano 9
Dal 04/03/2009 al 14/10/2014	**** <i>Omissis</i> **** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni NOTA 4	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 216,91 Piano 9
Dal 14/10/2014 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni **** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni NOTA 5	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 70, Zc. 3 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano 9
Dal 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 70, Zc. 3 Categoria A3

	<p>****<i>Omissis</i>**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>NOTA 6</p>	<p>Cl.10, Cons. 6 vani</p> <p>Superficie catastale 101 mq</p> <p>Rendita € 278,89</p> <p>Piano 9</p>
--	---	--

NOTA 1 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 2 - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 3 - Atto del 13/02/2004 Pubblico ufficiale *****Omissis***** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 45464 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4062.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 25/02/2004;

NOTA 4 - Atto del 04/03/2009 Pubblico ufficiale *****Omissis***** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 60434 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6081.1/2009 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 27/03/2009;

NOTA 5 - VARIAZIONE del 14/10/2014 Pratica n. TP0180495 in atti dal 14/10/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 92667.1/2014);

NOTA 6 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	211	348	70	3	A3	10	6 vani	101 mq	278,89 €	9	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visura e planimetria catastale - LOTTO 2**) e precisamente:

- nell'originario vano cucina è stato eliminato parte del tramezzo di separazione con il vano soggiorno;
- il vano cabina armadi è stato ampliato;
- in luogo del vano spogliatoio è stato realizzato un bagno;
- nel balcone prospiciente il cortile sono state realizzate due verande chiuse con struttura precaria in alluminio e copertura in coibentato.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio le difformità rilevate e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Si precisa inoltre che nel foglio di mappa n.211 la particella 348 (mappale comprendente l'unità immobiliare in oggetto) non è correttamente rappresentata. Occorrerà provvedere ad aggiornare la mappa al fine di un corretto inserimento della sagoma dell'intera particella.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si rileva la scarsa manutenzione degli infissi presenti nei vani prospicienti il terrazzo, la presenza in più ambienti evidenti ammaloramenti degli intonaci dovuti a fenomeni di infiltrazione e fenomeni di condensa in alcuni vani.

PARTI COMUNI

L'originaria unità immobiliare (Fg.211 p.lla 348 sub 55) da cui deriva per frazionamento l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fg. 211 p.lla 348 sub 69) è pervenuta alla debitrice con ogni relativo diritto, ragione, accessione, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, quest'ultima se apparente o trascritta, comunque inerente e risultante dallo stato dei luoghi e dai legali titoli di provenienza. In particolare con il diritto di comproprietà, pro quota, dell'androne di ingresso, delle scale, dell'ascensore, dell'alloggio del portiere, delle tubazioni di acqua potabile, scarichi e fognature, del locale caldaia, del locale autoclave e di quant'altro è, per legge, di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso edificio, con esclusione del cortile, fermo restando sullo stesso il diritto di passaggio in favore del magazzino interno (anch'esso oggetto dell'esecuzione ma individuato con altro lotto). L'alloggio del portiere, di catastali vani due e mezzo, è posto al primo piano con ingresso dal vicolo Casa Santa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Erice al Fg 211 p.lla 348 sub 15 (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e rompagnature esterne in tufo. L'unità abitativa versa in mediocri condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata quasi per intero in parquet ad eccezione della zona soggiorno e del wc1 che risultano pavimentati rispettivamente in gres porcellanato ed in ceramica; risulta provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per i servizi igienici e la zona cucina che risultano piastrellati anche a parete. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono sia in alluminio (vani prospicienti il cortile) che in legno (vani prospicienti il terrazzo), questi ultimi, privi di elementi oscuranti, in sufficiente stato di manutenzione. Il terrazzo risulta interamente pavimentato in mattoni del tipo cotto, munito di illuminazione esterna. Si segnala la presenza dell'impianto di riscaldamento, che attualmente risulta allacciato al contatore dell'unità abitativa complanare (sub 69 - lotto 1 della procedura esecutiva), e la presenza di due pompe di calore per la climatizzazione estiva. Si precisa che l'impianto di riscaldamento dovrà essere reso autonomo tramite l'installazione di nuovo contatore del gas a servizio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione Fotografica - LOTTO 2**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato da terzi con contratto di locazione tacitamente rinnovato (cfr. **contratto di locazione presente in fascicolo**).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1963 al 30/03/1967	****Omissis**** proprietario per 1000/1000 NOTA 1	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	16/10/1963	25533	376
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/1963	18276	17028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Erice	26/10/1963	201	97
Dal 30/03/1967 al 13/02/2004	****Omissis**** proprietaria per 1000/1000 NOTA 2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	30/03/1967	46660	847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/04/1967	6045	5424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Erice	07/04/1967	333	101
Dal 13/02/2004 al 04/03/2009	****Omissis**** proprietario per 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni ****Omissis**** proprietaria per 1/2 usufrutto in regime di separazione dei beni NOTA 3	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	13/02/2004	45464	8952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/02/2004	5132	4062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	19/02/2004	715	
Dal 04/03/2009	****Omissis**** proprietario per 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni ****Omissis**** proprietaria per 1/2 usufrutto in regime di separazione dei beni NOTA 4	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	04/03/2009	60434	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	27/03/2009	8391	6081
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	27/03/2009	2104	

NOTA 1 - Con tale atto il geom. ****Omissis**** acquistò, da potere della sig.ra ****Omissis****, un'area edificabile di totale mq. 1573 (identificata al catasto terreni Fg. 211 p.lle 348, 347, 545) su cui edificò l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 2 - Con tale atto la sig.ra ****Omissis**** acquistò, da potere del geom. ****Omissis****, tra gli altri un appartamento posto al piano attico con attigua terrazza praticabile dipendente da un edificio sito in Erice Casa Santa, via G. Marconi, da cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva per frazionamento (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 3 - Con tale atto la debitrice acquistava da potere della sig.ra ****Omissis****, in regime di separazione dei beni, la quota pari ad 1/2 di usufrutto dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.la 348 (da cui deriva per frazionamento l'unità immobiliare oggetto di pignoramento), stante che le restanti quote pari ad 1/2 di nuda proprietà e ad 1/2 di piena proprietà venivano acquistate dal coniuge, sig. ****Omissis**** (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 4 - Con tale atto la debitrice acquistava dal coniuge, il sig. ****Omissis****, in regime di separazione dei beni, le quote pari ad 1/2 di nuda proprietà (stante che il diritto di usufrutto su quest'ultima metà già apparteneva alla debitrice giusto atto del 13/02/2004) e ad 1/2 di piena proprietà dell'originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 55 del Fg. 211 p.la 348 (da cui deriva per frazionamento l'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 - Visura Ipotecaria Agenzia delle Entrate/Territorio**):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 20/02/2004

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 630

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.la 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 26/02/2020

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.011,01

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 24/01/2024

Reg. gen. 1630 - Reg. part. 86

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******, ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio ******Omissis******

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-02-2004 AI NN. 5133/630. L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 21/07/2008

Reg. gen. 19839 - Reg. part. 14022

Quota: 1/2

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione cartolare in quanto riferito all'Es.Imm. n.133/2008 estinta nel febbraio 2009 promossa nei confronti del Sig. ******Omissis****** coniuge della debitrice e gravante sull'originaria unità immobiliare individuata con il subalterno 55 della p.lla 348 Fg. 211 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70).

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/12/2023

Reg. gen. 26670 - Reg. part. 21837

Quota: 1/1

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Sia secondo il P.R.G. vigente (la cui stesura definitiva è stata ratificata a seguito del Decreto di Approvazione n°44 del 26/01/2001) sia secondo la Variante generale al P.R.G. (adottata dal commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n.117 del 04/10/2019, in regime di salvaguardia) l'immobile ricade in zona Omogenea "B2" (completamento e trasformazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, da cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice**):

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 23/10/1963 (parere C.E.C. n. 140 del 08/07/1963)

Si autorizzava la ditta *****Omissis***** a costruire un edificio per abitazioni, composto da un piano scantinato da adibire a garage, un piano terra a negozi, un piano ammezzato per uffici, otto piani con quattro appartamenti a piano ed un piano attico.

In data 03/01/1966 veniva rilasciato certificato di abitabilità.

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 12/03/1966 (parere C.E.C. n. 68 del 08/03/1966 - modifica al progetto approvato nella C.E.C. n. 140/1963)

Nella seduta del 08/03/1966 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella modifica dei vani box e magazzini al piano terra, nonché dei due quartini adibiti a civile abitazione, soprastanti a parte di essi, uno dei quali da adibire ad uso esclusivo del portiere.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, successivamente alle predette pratiche edilizie, è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice**) e precisamente:

- **Regolarizzazione edilizia del 27/07/2001** per l'esecuzione di opere, nell'originaria unità identificata con il subalterno 55, in difformità al progetto approvato con parere C.E.C. n. 140 del 08/07/1963. Tali opere consistevano nell'ampliamento di un vano sul lato est della terrazza per una superficie di mq 28,80. La regolarizzazione si è conclusa con esito positivo con l'irrogazione di una sanzione amministrativa alla ditta all'epoca proprietaria di € 200.000 in quanto abusi effettuati in epoca antecedente il 1967;

- **S.C.I.A. prot. n. 37706 del 10/10/2014** per il frazionamento in due unità edilizie (odierni subalterni 69 e 70) dell'originario piano attico individuato con il precedente subalterno 55.

DIFFORMITÀ RILEVATE

A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto presentato (S.C.I.A. del 10/10/2014) e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare che:

- nel balcone prospiciente il cortile posto a nord sono state realizzate due verande chiuse con struttura precaria. Tali chiusure hanno comportato anche la realizzazione di una copertura in coibentato (poiché inesistente la pensilina di copertura del balcone);
- diversa distribuzione interna (nell'originario vano cucina è stato eliminato parte del tramezzo di separazione con il vano soggiorno, il vano cabina armadi è stato ampliato, in luogo del vano spogliatoio è stato realizzato un bagno).

La chiusura del balcone con struttura precaria potrà essere regolarizzata tramite presentazione di pratica di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003 presso l'UTC del Comune di Erice. Successivamente dovrà

provvedersi alla presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale (€ 500,00) a cui seguirà la presentazione della S.C.A. ai fini dell'agibilità. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle pratiche urbanistiche ammonta a circa € 2.000,00. A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 245,00 (€25/mq) per la chiusura del balcone lateralmente, € 620,00 (€50,00/mq) per realizzazione della copertura, € 100,00 per diritti di istruttoria e di segreteria relativi alla C.I.L.A., € 464,00 sanzione pecuniaria per presentazione tardiva della S.C.A. (si sarebbe dovuto inoltrare la pratica al termine della pratica S.C.I.A. di frazionamento) oltre € 100,00 per diritti di istruttoria e di segreteria. L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale (inclusi gli oneri tecnici) ammonta a circa € 4.029,00 arrotondato ad € 4.000,00.

Certificazioni energetiche

Il certificato energetico dell'unità immobiliare (Fg. 211 p.la 348 sub 70) è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U. iscritta al n°81 Albo APE-SICILIA ENEA (cfr. **ALLEGATO 10 – Attestati di Prestazione Energetica - LOTTO 2**).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.392,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.297,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.647,00

Spese legali affrontate per procedimenti giudiziari alla data del 03/07/2024: € 4.318,88 (cfr. **ALLEGATO 08 – Comunicazione Amministratore del "****Omissis****"**). Tali spese gravano su tutti e tre i lotti della procedura.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ******Omissis****** (Proprietà 1/1)

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

- ******Omissis****** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile appartiene alla debitrice in virtù dei seguenti titoli (cfr. **ALLEGATO 06 – Titoli di proprietà**):

- Atto di Vendita del 13/02/2004 (n. rep. 45464 n. racc. 8952 – trascritto a Trapani il 20/02/2004 ai nn. 5132/4062) ai rogiti del Notaio ******Omissis******. Con tale atto la debitrice acquistava, da potere della sig.ra ******Omissis******, in regime di separazione dei beni, tra gli altri la quota pari ad 1/2 di usufrutto dell'unità immobiliare in oggetto, stante che le

restanti quote pari ad 1/2 di nuda proprietà e ad 1/2 di piena proprietà venivano acquistate dal coniuge, sig.

****Omissis****

- Atto di Vendita del 04/03/2009 (n. rep. 60434 n. racc. 12612 – trascritto a Trapani il 27/03/2009 ai nn. 8391/6081) ai rogiti del Notaio ****Omissis****. Con tale atto la debitrice acquistava dal coniuge, il sig. ****Omissis****, in regime di separazione dei beni, tra gli altri le quote pari ad 1/2 di nuda proprietà (stante che il diritto di usufrutto su quest'ultima metà già apparteneva alla debitrice giusto atto del 13/02/2004) e ad 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con cortile;
- a Sud, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari della particella 348 Fg.211 del Comune di Erice.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,40 mq	32,77 mq	1	32,77 mq	2,40 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				32,77 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2004 al 13/02/2004	****Omissis**** proprietà 1000/1000 NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq Rendita € 56,40 Piano Terra
Dal 13/02/2004 al 04/03/2009	****Omissis**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis****, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni NOTA 2	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq Rendita € 56,40 Piano Terra
Dal 04/03/2009 al 23/09/2014	****Omissis**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq Rendita € 56,40 Piano Terra

	NOTA 3	
Dal 23/09/2014 al 09/11/2015	<p>****<i>Omissis</i>**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>NOTA 4</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq Rendita € 56,40 Piano Terra</p>
Dal 09/11/2015	<p>****<i>Omissis</i>**** usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>NOTA 5</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 56,40 Piano Terra</p>

NOTA 1 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/01/2004 Pratica n.TP0018837 in atti dal 29/01/2004 FRAZIONAMENTO EFUSIONE (n. 2781.1/2004). Venivano soppressi i subalterni 4 e 20 della particella 348 Foglio 211 originando il subalterno 68;

NOTA 2 - Atto del 13/02/2004 Pubblico ufficiale *****Omissis***** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 45464 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4062.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 25/02/2004;

NOTA 3 - Atto del 04/03/2009 Pubblico ufficiale *****Omissis***** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 60434 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6081.1/2009 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 27/03/2009;

NOTA 4 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2014 Pratica n.TP0165514 in atti dal 23/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83625.1/2014);

NOTA 6 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	211	348	68	3	C2	8	28 mq	34 mq	56,4 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visura e planimetria catastale - LOTTO 3**).

Si precisa inoltre che nel foglio di mappa n.211 la particella 348 (mappale comprendente l'unità immobiliare in oggetto) non è correttamente rappresentata. Occorrerà provvedere ad aggiornare la mappa al fine di un corretto inserimento della sagoma dell'intera particella.

L'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice con ogni relativo diritto, ragione, accessione, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, quest'ultima se apparente o trascritta, comunque inerente e risultante dallo stato dei luoghi e dai legali titoli di provenienza. In particolare con il diritto di comproprietà, pro quota, dell'ingresso, delle scale, dell'ascensore, dell'alloggio del portiere, delle tubazioni di acqua potabile, scarichi e fognature, del locale caldaia, del locale autoclave e di quant'altro è, per legge, di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso edificio, con esclusione del cortile, fermo restando sullo stesso il diritto di passaggio in favore del magazzino in oggetto (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e rompagnature esterne in tufo. Il magazzino presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacato al civile e tinteggiato; pavimentato con mattoni di scaglietta; dotato di impianto elettrico ed accessibile da un unico infisso esterno costituito da una saracinesca metallica (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione Fotografica - LOTTO 3**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1963 al 30/03/1967	****Omissis**** proprietario per 1000/1000 NOTA 1	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	16/10/1963	25533	376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/1963	18276	17028
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Erice	26/10/1963	201	97		
Dal 30/03/1967 al 13/02/2004	****Omissis**** proprietaria per	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

1000/1000 NOTA 2	Notaio ****Omissis****	30/03/1967	46660	847	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		05/04/1967	6045	5424	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Erice	07/04/1967	333	101	
Dal 13/02/2004 al 04/03/2009 ****Omissis**** proprietario per 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni ****Omissis**** proprietaria per 1/2 usufrutto in regime di separazione dei beni NOTA 3	Atto di Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio ****Omissis****	13/02/2004	45464	8952	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Trapani	20/02/2004	5132	4062
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Trapani	19/02/2004	715		
Dal 04/03/2009 ****Omissis**** proprietario per 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni ****Omissis**** proprietaria per 1/2 usufrutto in regime di separazione dei beni NOTA 4	Atto di Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio ****Omissis****	04/03/2009	60434	12612	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Trapani	27/03/2009	8391	6081
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Trapani	27/03/2009	2104		

NOTA 1 - Con tale atto il geom. ****Omissis**** acquistò, da potere della sig.ra ****Omissis****, un'area edificabile di totale mq. 1573 (identificata al catasto terreni Fg. 211 p.lle 348, 347, 545) su cui edificò l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 2 - Con tale atto la sig.ra ****Omissis**** acquistò, da potere del geom. ****Omissis****, tra gli altri un magazzino posto internamente dipendente da un edificio sito in Erice Casa Santa, via G. Marconi (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 3 - Con tale atto la debitrice acquistava da potere della sig.ra ****Omissis****, in regime di separazione dei beni, tra gli altri la quota pari ad 1/2 di usufrutto dell'unità immobiliare in oggetto, stante che le restanti quote pari ad 1/2 di nuda proprietà e ad 1/2 di piena proprietà venivano acquistate dal coniuge, sig. ****Omissis**** (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di proprietà**);

NOTA 4 - Con tale atto la debitrice acquistava dal coniuge, il sig ******Omissis******, in regime di separazione dei beni, le quote pari ad 1/2 di nuda proprietà (stante che il diritto di usufrutto su quest'ultima metà già apparteneva alla debitrice giusto atto del 13/02/2004) e ad 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visura Ipotecaria Agenzia delle Entrate/Territorio**):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 20/02/2004

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 630

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******, ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio ******Omissis******

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 26/02/2020

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.011,01

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 24/01/2024

Reg. gen. 1630 - Reg. part. 86

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******, ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-02-2004 AI NN. 5133/630. L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/12/2023

Reg. gen. 26670 - Reg. part. 21837

Quota: 1/1

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Sia secondo il P.R.G. vigente (la cui stesura definitiva è stata ratificata a seguito del Decreto di Approvazione n°44 del 26/01/2001) sia secondo la Variante generale al P.R.G. (adottata dal commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n.117 del 04/10/2019, in regime di salvaguardia) l'immobile ricade in zona Omogenea "B2" (completamento e trasformazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, da cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice**):

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 23/10/1963 (parere C.E.C. n. 140 del 08/07/1963)

Si autorizzava la ditta ****Omissis**** a costruire un edificio per abitazioni, composto da un piano scantinato da adibire a garage, un piano terra a negozi, un piano ammezzato per uffici, otto piani con quattro appartamenti a piano ed un piano attico.

In data 03/01/1966 veniva rilasciato certificato di abitabilità.

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 12/03/1966 (parere C.E.C. n. 68 del 08/03/1966 - modifica al progetto approvato nella C.E.C. n. 140/1963)

Nella seduta del 08/03/1966 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella modifica dei vani box e magazzini al piano terra, nonché dei due quartini adibiti a civile abitazione, soprastanti a parte di essi, uno dei quali da adibire ad uso esclusivo del portiere.



L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, successivamente alle predette pratiche edilizie, è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie e precisamente:

- Regolarizzazione edilizia con l'irrogazione di una sanzione amministrativa alla ditta all'epoca proprietaria di € 200.000 con provvedimento del Sindaco del Comune di Erice in data 09/03/1998 n.51;
- Pratica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Concessione Edilizia in sanatoria n.5/2015 rilasciata) relativa alla modifica e fusione di due unità immobiliari di piano terra destinate ad attività commerciali (odierno subalterno 71 non oggetto della procedura esecutiva), con cui si dà atto della attuale consistenza dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione proveniente dal frazionamento di una maggiore unità immobiliare (ex subalterni 4 e 20) laddove viene indicata negli elaborati grafici allegati alla predetta pratica (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice**).

Da colloquio intercorso con il tecnico dell'UTC di Erice è emerso che, non essendo agli atti l'agibilità del magazzino (proveniente dal frazionamento e fusione dei subalterni 4 e 20 del Fg.211 p.la 348), si dovrà provvedere alla presentazione della S.C.A. ai fini dell'agibilità. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della suddetta pratica ammonta a circa € 1.500,00. A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 464,00 sanzione pecuniaria per presentazione tardiva della S.C.A. oltre € 100,00 per diritti di istruttoria e di segreteria. L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica (inclusi gli oneri tecnici) ammonta a circa € 2.064,00 arrotondato ad € 2.100,00.

Certificazioni energetiche

Non si è provveduto a redigere il relativo attestato di prestazione energetica in quanto la normativa che regola le certificazioni energetiche (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) non ne prevede la redazione. In particolare, come da Appendice A, lettera d) del Decreto Interministeriale, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i fabbricati... " il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse..."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese legali affrontate per procedimenti giudiziari alla data del 03/07/2024: € 4.318,88 (cfr. **ALLEGATO 08 – Comunicazione Amministratore del "****Omissis****"**). Tali spese gravano su tutti e tre i lotti della procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza allo studio comparativo di tabelle analitiche elaborate da associazioni del settore immobiliare, l'osservatorio immobiliare de IL SOLE 24ORE e il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (O.M.I.), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G.Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 74.05, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 12.40 e prospiciente il cortile posto a nord del fabbricato, due camere, un wc, un disimpegno e due riposti. Dal vano ingresso e da una delle due camere è possibile accedere all'ampio terrazzo di circa mq 242.80 prospiciente, rispettivamente a sud e ad ovest, la via Marconi ed il vicolo Casa Santa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 69, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 139.824,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9	155,36 mq	900,00 €/mq	€ 139.824,00	100,00%	€ 139.824,00
Valore di stima:					€ 139.824,00

Valore di stima: € 139.824,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4100,00	€
Spese condominiali insolute (anni 2023 e 2024)	4239,42	€
Stato d'uso e di manutenzione (manutenzione degli infissi prospicienti il terrazzo)	2,00	%

Valore finale di stima: € 107.714,50

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G.Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 71.34, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: una cucina/soggiorno dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 5.90 e ad una porzione di balcone di mq. 2.30 (entrambi prospicienti il cortile posto a nord del fabbricato), due camere di cui una con annesso wc e cabina armadi, un secondo wc, un disimpegno, una seconda veranda chiusa di mq. 3.90. Dal vano cucina/soggiorno, così

come anche da una delle due camere, è possibile accedere ad un terrazzo di circa mq 58.89 prospiciente la via Marconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 70, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 94.851,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9	105,39 mq	900,00 €/mq	€ 94.851,00	100,00%	€ 94.851,00
				Valore di stima:	€ 94.851,00

Valore di stima: € 94.851,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4000,00	€
Spese condominiali insolute (anni 2023 e 2024)	5944,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%

Valore finale di stima: € 66.885,31

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a magazzino, avente una superficie utile complessiva di mq. 28.40, posta al piano terra di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed accessibile da un cortile posto a nord del fabbricato e al quale si accede dal Vicolo Casa Santa (traversa via Guglielmo Marconi). Tramite un cancello carrabile si accede al predetto cortile e da qui all'immobile che risulta costituito da un unico vano munito di saracinesca metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 19.662,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra	32,77 mq	600,00 €/mq	€ 19.662,00	100,00%	€ 19.662,00
				Valore di stima:	€ 19.662,00

Valore di stima: € 19.662,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pratica S.C.A.)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 14.712,70

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.

Erice, li 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amoroso Caterina



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G.Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 74.05, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 12.40 e prospiciente il cortile posto a nord del fabbricato, due camere, un wc, un disimpegno e due riposti. Dal vano ingresso e da una delle due camere è possibile accedere all'ampio terrazzo di circa mq 242.80 prospiciente, rispettivamente a sud e ad ovest, la via Marconi ed il vicolo Casa Santa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 69, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Sia secondo il P.R.G. vigente (la cui stesura definitiva è stata ratificata a seguito del Decreto di Approvazione n°44 del 26/01/2001) sia secondo la Variante generale al P.R.G. (adottata dal commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n.117 del 04/10/2019, in regime di salvaguardia) l'immobile ricade in zona Omogenea "B2" (completamento e trasformazione).

Prezzo base d'asta: € 107.714,50

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G.Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 71.34, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: una cucina/soggiorno dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 5.90 e ad una porzione di balcone di mq. 2.30 (entrambi prospicienti il cortile posto a nord del fabbricato), due camere di cui una con annesso wc e cabina armadi, un secondo wc, un disimpegno, una seconda veranda chiusa di mq. 3.90. Dal vano cucina/soggiorno, così come anche da una delle due camere, è possibile accedere ad un terrazzo di circa mq 58.89 prospiciente la via Marconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 70, Zc. 3, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Sia secondo il P.R.G. vigente (la cui stesura definitiva è stata ratificata a seguito del Decreto di Approvazione n°44 del 26/01/2001) sia secondo la Variante generale al P.R.G. (adottata dal commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n.117 del 04/10/2019, in regime di salvaguardia) l'immobile ricade in zona Omogenea "B2" (completamento e trasformazione).

Prezzo base d'asta: € 66.885,31

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a magazzino, avente una superficie utile complessiva di mq. 28.40, posta al piano terra di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed accessibile da un cortile posto a nord del fabbricato e al quale si accede dal Vicolo Casa Santa (traversa via Guglielmo Marconi). Tramite un cancello carrabile si accede al predetto cortile e da qui all'immobile che risulta costituito da un unico vano munito di saracinesca metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per

il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Sia secondo il P.R.G. vigente (la cui stesura definitiva è stata ratificata a seguito del Decreto di Approvazione n°44 del 26/01/2001) sia secondo la Variante generale al P.R.G. (adottata dal commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n.117 del 04/10/2019, in regime di salvaguardia) l'immobile ricade in zona Omogenea "B2" (completamento e trasformazione).

Prezzo base d'asta: € 14.712,70



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.714,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 69, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	155,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione. Si rileva solo la scarsa manutenzione degli infissi presenti nei vani prospicienti il terrazzo.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G.Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 74.05, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 12.40 e prospiciente il cortile posto a nord del fabbricato, due camere, un wc, un disimpegno e due riposti. Dal vano ingresso e da una delle due camere è possibile accedere all'ampio terrazzo di circa mq 242.80 prospiciente, rispettivamente a sud e ad ovest, la via Marconi ed il vicolo Casa Santa.		
Stato di occupazione:	L'immobile è dato in locazione dal Tribunale di Trapani, in persona del custode giudiziario avv. Loredana Casano, al sig. ****Omissis****. Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria. La locazione avrà una durata annuale (dall'01/08/2024 all'01/08/2025) e comunque connaturata e contenuta nei limiti della procedura esecutiva, poichè attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, dunque non sopravvivente alla vendita forzata, nè sarà opponibile all'aggiudicatario.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.885,31

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n. 39, scala A, piano 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 70, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	105,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si rileva la scarsa manutenzione degli infissi presenti nei vani prospicienti il terrazzo, la presenza in più ambienti evidenti ammaloramenti degli intonaci dovuti a fenomeni di infiltrazione e fenomeni di condensa in alcuni vani.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano nono (piano attico) di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via G.Marconi. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di mq. 71.34, è raggiungibile, tramite uno dei due vani scala condominiali munito di ascensore (vano scala A), dal civico n.39 della Via Guglielmo Marconi. Esso risulta così distribuito: una		

	cucina/soggiorno dalla quale si accede ad una veranda chiusa di circa mq 5.90 e ad una porzione di balcone di mq. 2.30 (entrambi prospicienti il cortile posto a nord del fabbricato), due camere di cui una con annesso wc e cabina armadi, un secondo wc, un disimpegno, una seconda veranda chiusa di mq. 3.90. Dal vano cucina/soggiorno, così come anche da una delle due camere, è possibile accedere ad un terrazzo di circa mq 58.89 prospiciente la via Marconi.
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato da terzi con contratto di locazione tacitamente rinnovato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.712,70

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Erice (TP) - Vicolo Casa Santa snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	32,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a magazzino, avente una superficie utile complessiva di mq. 28.40, posta al piano terra di un edificio condominiale a dieci elevazioni fuori terra ed accessibile da un cortile posto a nord del fabbricato e al quale si accede dal Vicolo Casa Santa (traversa via Guglielmo Marconi). Tramite un cancello carrabile si accede al predetto cortile e da qui all'immobile che risulta costituito da un unico vano munito di saracinesca metallica.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA GUGLIELMO MARCONI N. 39, SCALA A,
PIANO 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 20/02/2004
Reg. gen. 5133 - Reg. part. 630
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****, *****Omissis*****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio *****Omissis*****
Data: 13/02/2004
N° repertorio: 45465
N° raccolta: 8953
Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 26/02/2020
Reg. gen. 4418 - Reg. part. 279
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.011,01
Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 24/01/2024
Reg. gen. 1630 - Reg. part. 86
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****, *****Omissis*****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio *****Omissis*****
Data: 13/02/2004
N° repertorio: 45465



Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-02-2004 AI NN. 5133/630. L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 21/07/2008
Reg. gen. 19839 - Reg. part. 14022
Quota: 1/2

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione cartolare in quanto riferito all'Es. Imm. n. 133/2008 estinta nel febbraio 2009 promossa nei confronti del Sig. *****Omissis***** coniuge della debitrice e gravante sull'originaria unità immobiliare individuata con il subalterno 55 della p.lla 348 Fg. 211 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70).

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/12/2023
Reg. gen. 26670 - Reg. part. 21837
Quota: 1/1

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA GUGLIELMO MARCONI N. 39, SCALA A, PIANO 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 20/02/2004
Reg. gen. 5133 - Reg. part. 630
Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis***** *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio *****Omissis*****

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 26/02/2020

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.011,01

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 24/01/2024

Reg. gen. 1630 - Reg. part. 86

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****, *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio *****Omissis*****

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-02-2004 AI NN. 5133/630. L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 21/07/2008

Reg. gen. 19839 - Reg. part. 14022

Quota: 1/2

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione cartolare in quanto riferito all'Es. Imm. n. 133/2008 estinta nel febbraio 2009 promossa nei confronti del Sig. *****Omissis***** coniuge della debitrice e gravante sull'originaria unità immobiliare individuata con il subalterno 55 della p.lla 348 Fg. 211 (oggi frazionata nei subalterni 69 e 70).

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/12/2023

Reg. gen. 26670 - Reg. part. 21837

Quota: 1/1

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 20/02/2004

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 630

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro Michilli Ilaria, Maiorana Giuseppe

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio ******Omissis******

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 26/02/2020

Reg. gen. 4418 - Reg. part. 279

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.011,01

Note: L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 24/01/2024

Reg. gen. 1630 - Reg. part. 86

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro ******Omissis******, ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio ******Omissis******

Data: 13/02/2004

N° repertorio: 45465

N° raccolta: 8953

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-02-2004 AI NN. 5133/630. L'iscrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterno 55 (la cui soppressione ha generato i subalterni 69 e 70) e subalterno 68.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/12/2023

Reg. gen. 26670 - Reg. part. 21837

Quota: 1/1

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava sugli immobili di cui al Foglio 211 p.lla 348 subalterni 68, 69 e 70.

