

Antonio Spina,  
ingegnere

Indirizzo: Via Mazzini n.37  
91029 Santa Ninfa, TP

Indirizzo di posta elettronica:  
antoniospina@hotmail.com  
Pec:  
antonio.spina@ordineingegneritrapani.it

Telefono: 0924 60354  
Cell: 328 6197737  
Fax: 091 3815831

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Marsala  
Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare  
promossa da: ... omissis ...  
contro: ... omissis ...  
R.G.E. n. 85/2022**

**Custode Giudiziario: Avv. Luisa Cimiotta**

**Giudice: Dottoressa Filippetta Signorello  
Udienza del 22.02.2023**



***Consulenza tecnica di ufficio – privacy  
Versione aggiornata***

*Santa Ninfa, 1 febbraio 2023*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Il CTU*

*Ing. Antonio Spina*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spina Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

## INCARICO

---

In data 03/09/2022, il sottoscritto Ing. Spina Antonio, con studio in Via Mazzini, 37 - 91029 - Santa Ninfa (TP), email antoniospina@hotmail.com, PEC antonio.spina@ordineingegneritrapani.it, Tel. 092460354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Sinagia n.1497 (Coord. Geografiche: 37°50'20,15" N - 12°46'44,44)

La presente relazione integra e sostituisce quella già depositata in data 31.01.2023; mentre si conferma la validità ed il contenuto degli allegati già depositati in Tribunale.

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione composto da 3 piani fuori terra (piano seminterrato, rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione in ferro; l'immobile si trova a Salemi in contrada Sinagia n.1497 e risulta isolato, lo stesso è costeggiato dalla strada comunale Sinagia in cui è presente l'ingresso principale e confina con stradelle private; il bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 46; part.: 220; sub: 3 (piano rialzato e piano primo) - sub: 2 (garage/magazzino).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Sinagia n.1497

## 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)

## CONFINI

L'immobile risulta isolato, esso è costeggiato dalla strada comunale Sinagia in cui è presente l'ingresso principale, e da 2 strade private identificate catastalmente al FG 46 con le particelle n.276 (di proprietà di altri) e 339 (di proprietà di altri)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - piano rialzato	112,86 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,90 m	rialzato
Veranda - piano rialzato	17,71 mq	20,25 mq	0,25	5,06 mq	2,90 m	rialzato
Abitazione - piano primo	93,64 mq	109,20 mq	1,00	109,20 mq	2,90 m	piano primo
veranda - piano primo	30,29 mq	35,82 mq	0,25	8,96 mq	2,90 m	piano primo
Magazzino	116,56 mq	130,00 mq	0,40	52,00 mq	3,50 m	seminterrato
Locale di deposito	11,86 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	3,50 m	seminterrato
Giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,18	46,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				355,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				355,02 mq		

Per il locale magazzino è stato adottato un coefficiente di 0,40 in quanto lo stesso risulta al grezzo e privo di finiture interne

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 220, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 130 mq Superficie catastale 147 mq Rendita € 503,55 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 11/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 220, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 786,31 Piano T - 1
Dal 11/09/2006 al 22/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 220, Sub. 2 Categoria C2, Cons. 130 mq Superficie catastale 147 mq

		Rendita € 503,55 Piano S1
Dal 11/09/2006 al 22/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 220, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 786,31 Piano T - 1

La titolare catastale è la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è la stessa di quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	220	2		C2	8	130 mq	147 mq	503,55 €	S1	
	46	220	3		A2	4	10,5 vani	251 mq	786,31 €	T - 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
46	220				Ente Urbano		00 04 10 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale dei beni (a meno di qualche errore di graficismo). Al catasto terreni ad oggi la proprietà è indicata a nome di di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cui è necessario effettuare eventualmente la voltura del bene.

## PRECISAZIONI

Nulla da precisare

## PATTI

Per quanto di conoscenza non sussistono patti e/o condizioni particolari

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto. Al piano seminterrato il locale deposito è al grezzo

## PARTI COMUNI

L'immobile sarà venduto nella sua interezza e non sussistono parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati forniti dal comune, si rileva che l'area esterna all'immobile ricadente sulla particella 220 (giardino) è stata vincolata a parcheggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si compone di un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano primo; possiede una superficie coperta di mq 147,01 ed un volume di mc 1392,33; insiste su un lotto edificatorio di 417 mq; all'esterno dell'immobile è presente un giardino. Il piano seminterrato e piano rialzato non sono collegati e al piano seminterrato si accede dalla parte esterna attraverso una particella privata (via privata - part.339). L'altezza complessiva del fabbricato ivi compreso il seminterrato risulta di 10,20 misurata alla gronda.

Detto immobile è realizzato con struttura in c.a. costituito da:

- un piano seminterrato comprendente un grande garage, ad oggi allo stato grezzo ed una cantina.
- un piano rialzato comprendente: una veranda, una cucina, un soggiorno, due stanze da letto, wc e un ripostiglio collegato al piano primo con una scala interna;
- un piano primo composto da un terrazzo, una veranda coperta, 2 stanze da letto una sala da pranzo e un bagno.

Di seguito vengono riportate n.4 foto dell'immobile e si rimanda all'elaborato fotografico per ulteriori dettagli.



La struttura è in c.a. con tamponamento con mattoni e rifinitura con intonaco esterno e tonachino, impianto idrico ed elettrico sottotraccia, infissi esterni in gran parte in alluminio a meno delle porte in legno che danno sul giardino; gli infissi interni sono con porte in legno tamburato. Le pareti della cucina e dei bagni sono con pareti piastrellate. E' presente un impianto termico obsoleto e in disuso con termosifoni in ferro.

Le acque bianche e nere attraversano alcuni lotti fino ad immettersi nella fognatura comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante le operazioni di accesso è stato rilevato che l'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1969 al 11/09/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Tradia	23/08/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/03/1970	3716	3182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/09/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di castelvetro	15/09/2006			650/180	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle entrate di Castelvetrano	20/02/2007			5491	3877
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto di compravendita a rogito Notario Salvatore Tradia del 23/08/1969, Drago Ernesto ha comprato l'area esterna su cui è stato edificato l'immobile.

La dichiarazione di successione deriva dal testamento olografo del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 05/09/2006 aperto in data 11/09/2006 pubblicato con verbale ai rogiti de data 14/09/2006 rep. 4250. La de universale. Tuttavia il bene oggetto di esecuzione è stato trascritto solo al 50%.

L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 18/03/2020 ai numeri 3829 R.P. e 6097 R.G.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 29/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 27/07/2022  
Reg. gen. 15812 - Reg. part. 13268  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appezzamento di terreno sito in c/da Sinagia e distinto in catasto al foglio mappa 46 part. 220 a norma del vigente Piano Comprensoriale n.133/A del 29/11/1977 ricade in Z.T.O. "B/3" (edilizia dei suoli sparsi nelle campagne e nelle frazioni extraurbane).

In tale zona è consentito sia l'ampliamento degli edifici esistenti che la edificazione, previa demolizione delle strutture esistenti, nonchè il completamento degli isolati già determinati dalla struttura dell'abitato, nel rispetto della densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq.

L'altezza massima non deve superare gli 11,00 m.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le autorizzazioni edilizie sono le seguenti:

- a) Licenza di costruzione del 26/08/1968;

- b) Domanda di sanatoria del 30/04/1986;
- c) Concessione edilizia in sanatoria n.72 del 18/02/2009.



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

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



L'immobile è stato realizzato con Licenza edilizia del 26/08/1968, nell'anno 1976 il proprietario ha sopraelevato un piano senza le autorizzazioni.

Con domanda di sanatoria di cui alla legge del 28/02/1985, il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha fatto domanda di sanatoria.

La partica è stata definita con il rilascio della relativa concessione in sanatoria n.72 del 18/02/2009.

L'immobile risulta regolare ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato (a meno di eventuali errori di graficismo).

All'esterno, accostato all'immobile principale, è presente nella parte retrostante un piccolo magazzino abusivo (non sanabile), con tettoia in amianto, le cui lastre da una ispezione visiva sembrano integre, inoltre all'interno di detto magazzino abusivo sono presenti ulteriori tubi in amianto di diametro compreso tra 200 e 500 mm. Il costo di demolizione del magazzino e di smaltimento dell'amianto può essere stimato complessivamente in € 5.000,00.

Anche l'immobile principale presenta all'esterno una canna fumaria in amianto in discrete condizioni utilizzata a suo tempo per l'impianto termico ormai in disuso; il costo di demolizione può essere valutato in € 2.000,00.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è autonoma ed indipendente e non risultano presenti vincoli e/o oneri condominiali

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Sinagia n.1497  
Fabbricato di civile abitazione composto da 3 piani fuori terra (piano seminterrato, rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione in ferro; l'immobile si trova a Salemi in contrada Sinagia n.1497 e risulta isolato, lo stesso è costeggiato

dalla strada comunale Sinagia in cui è presente l'ingresso principale e confina con stradelle private; il bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 46; part.: 220; sub: 3 (piano rialzato e piano primo) - sub: 2 (garage/magazzino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 220, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 46, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 220, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Di seguito vengono riportate le modalità operative utilizzate per la stima del bene.

#### Metodi e criteri di stima.

Tenuto conto che scopo della stima è la determinazione del prezzo al quale l'immobile dovrà essere venduto, si ritiene opportuno procedere alla valutazione applicando il criterio di stima comparativa ed il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ordinario e, quindi, mediare i due valori.

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il prezzo attuale di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini/analoghe al bene da stimare.

Per la capitalizzazione del reddito ordinario i parametri di cui si terrà conto sono il canone mensile di locazione in regime di libero mercato e il tasso di capitalizzazione.

Si precisa tuttavia che ad oggi non è possibile ancora comprendere le ripercussioni della pandemia e del conflitto russo - ucraino sul mercato immobiliare (ad oggi asfittico anche se i prezzi sembrano in crescita anche a causa dell'aumento dei costi di costruzione) e sui prezzi degli immobili.

#### Fonti delle informazioni.

I dati relativi agli indicatori specifici di mercato (costo espresso in €/mq, relativamente al metodo sintetico comparativo e canone di affitto medio espresso in €/mese, relativamente al metodo di capitalizzazione del reddito) sono stati assunti attraverso indagini di mercato, l'esame dei dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona e la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

#### Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa.

Preliminarmente, in merito alle modalità di valutazione con la stima comparativa si riporta opportuno riportare il contenuto del Trattato di Estimo – Igino e Maurizio Michieli – ed. Agricole (cfr. pag. 124, 125 e 126): “Per quanto riguarda la valutazione di un bene è valido il cosiddetto principio dell’ordinarietà, “per cui devono essere considerati ordinari i fatti, i dati le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi implicate nella stima. ... omissis ... Il valore di stima, di conseguenza, dovrà risultare “normale”, e soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore definitivo, corrispondente alla realtà sui si riferisce la stima, eseguendo al suddetto valore normale, se necessario o richiesto, le relative eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientranti nell’originario concetto di ordinarietà. ... omissis ... Concludendo il perito nella valutazione economica di un bene deve dapprima determinare il valore normale, e cioè supposto in condizioni ordinarie, ed eseguirvi per le eventuali aggiunte e detrazioni singolarmente valutabili per riportarlo nelle sue reali condizioni del momento di stima e giungere così in definitiva a formulare un giudizio di stima che, per quelle determinate esigenze pratiche, risulti universale, imparziale e anonimamente valido. In sintesi, avremo: Valore reale = Valore normale + Aggiunte – Detrazioni. Tra le principali aggiunte si possono verificare: - ... omissis ... - fabbricati eccedenti il normale fabbisogno aziendale; - ... omissis ... - miglie e sovrastanti la normalità; - ... omissis ... - esternalità o vantaggi indiretti o comodi positivi (vicinanza a grandi centri o a importanti vie di comunicazione, ambiente ameno, popolazione tranquilla, zona panoramica, salubrità del clima). Tra le principali detrazioni si possono invece ricordare: - fabbricati insufficienti al normale fabbisogno aziendale; - diminuzioni temporanee di reddito; - usufrutto e vitalizio; - decima, quartese enfiteusi; - spese per l’esecuzione di miglie e necessarie per riportare l’immobile da stimare in condizioni ordinarie; - mutui ipotecari; - servitù passive; - esternalità o vantaggi indiretti o comodi negativi (lontananza dai grossi centri o dalle principali vie di

comunicazione, zona depressa, ambiente o paesaggio poco ameno, popolazione inquieta o turbolenta, clima poco salubre, vicinanza a fattori o fabbriche inquinanti, particolari fastidi o rumori, manufatti vicini poco estetici, scarsi servizi pubblici ecc.). N.B. Le aggiunte e le detrazioni vanno calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima”.

Nel caso in esame, in base ai valori riportati dall'OMI relativi a abitazione di tipo civile nella zona in esame del comune di Salemi del primo semestre 2022 in cui ricade il compendio immobiliare di cui trattasi, si evince un valore unitario compreso pari a 700,00 €/mq nello stato conservativo NORMALE (cfr. Allegato n.18.3); il valore determinato ai sensi del Provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate (cfr. Allegato n.19), valore normale unitario (V N,OMI) degli immobili residenziali dato dall'OMI è pari a  $0,87 \times 700,00$  €/mq. Lo scrivente ha anche condotto una attenta indagine di mercato dei dati fra offerta e domanda. Dalla analisi condotta risulta che il mercato immobiliare risulta estremamente "povero" nel senso che ad una domanda praticamente "assente" è presente una elevata offerta di immobili con un calo vertiginoso dei prezzi anche a causa di un vistoso calo demografico. Immobili con caratteristiche migliori e/o unità abitative singole sono stati venduti per €/mq 800,00\_1000,00 €/mq; mentre per unità immobiliari modeste e discrete condizioni il valore è di circa €/mq 600,00\_800,00 €/mq. Quanto sopra è avvalorato dal fatto che in base ai valori riportati dall'OMI relativi a Villa nella zona in esame del comune di Salemi del primo semestre 2022 in cui ricade il compendio immobiliare di cui trattasi, si evince un valore unitario compreso tra 700,00 €/mq e 1.050,00 €/mq nello stato conservativo NORMALE. Pertanto, adottando un opportuno coefficiente correttivo "Z" per tenere conto delle specifiche e reali caratteristiche del bene oggetto di stima (0,87), il valore unitario è pari a: €/mq  $700 \times 0,87 =$  €/mq 609,00

Ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta pari a:  $355,02 \text{ mq} \times 609,00 \text{ €/mq} =$  € 216.207,20 ed in cifra tonda 216.000,00.

Valore del bene secondo il criterio di capitalizzazione del reddito ordinario.

Il canone mensile di locazione, fatte le opportune indagini su immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili e pari consistenza può ritenersi pari a 2,4 - 3,5 €/mq. Il reddito mensile è pari a:  $355,02 \text{ mq} \times 2,4 \text{ €/mq} = 852,04 \text{ €/mese}$ ; quindi, il reddito lordo annuo è pari a: €  $852,04 \times 12 =$  € 10.224,60. Tenendo conto che le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti ed inesigibilità, aliquote per ammortamento, assicurazione, oneri fiscali, etc.) sono valutabili mediamente nella misura del 30%, il reddito netto annuo risulta pari a: €  $10.224,60 - 30\% \times 10.224,60 =$  € 7.157,22. Per determinare il valore di stima è necessario capitalizzare il reddito netto presunto con un saggio di capitalizzazione che, ad oggi, oscilla tra il 2,00% ed il 6,00%. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile e dei saggi medi attualmente vigenti (crescita dei tassi bancari), appare equo scegliere un saggio di capitalizzazione pari al 5,00%. Pertanto, il valore dell'immobile risulta pari a: €  $7.157,22/0,05 =$  € 143.144,40 ed in c.t. 144.000,00.

Valutazione del bene.

Mediando i valori sopra ricavati nel caso di stima comparative e capitalizzazione del reddito si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$V = (216.000,00 + 144.000,00) / 2 =$  € 180.000,00.

E' necessario ridurre il prezzo per tenere conto dei seguenti ulteriori aspetti: - eliminazione difformità edilizie ed urbanistiche (demolizione magazzino) e smaltimento amianto stimati in € 7.000,00, salvo eventuali aumenti dei costi di smaltimento e/o ulteriori opere in amianto non rilevabili da una ispezione visiva. Inoltre, l'importo deve essere abbattuto forfettariamente del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per eventuali spese insolite, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, altri vizi e/o vincoli presenti etc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Salemi (TP) - Contrada Sinagia n.1497	355,02 mq	507,01 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

**Deprezamenti**

Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarità urbanistica - Demolizione magazzino e allontanamento lastre in amianto	7.000,00	€

**Valore finale di stima: € 146.000,00**

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.

Santa Ninfa, li 01/02/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Spina Antonio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Sentenza Tribunale Torino n.2642\_2012
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato ipocatastale della procedura
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Verbale di testamento del 14/09/2006
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Trascrizione successione
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali sub 2 e sub 3
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali ai terreni ed ai fabbricati
- ✓ N° 7 Altri allegati - Licenza di costruzione 07.08.1968
- ✓ N° 8 Altri allegati - Domanda di sanatoria 30.04.1986
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Tavole di progetto
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n.72 del 18.02.2009
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tavole del PRG
- ✓ N° 12 Altri allegati - Calcolo coefficiente correttivo
- ✓ N° 13 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Foglio di mappa 46
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevute di invio relazione alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Sinagia n.1497**  
Fabbricato di civile abitazione composto da 3 piani fuori terra (piano seminterrato, rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione in ferro; l'immobile si trova a Salemi in contrada Sinagia n.1497 e risulta isolato, lo stesso è costeggiato dalla strada comunale Sinagia in cui è presente l'ingresso principale e confina con stradelle private; il bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 46; part.: 220; sub: 3 (piano rialzato e piano primo) - sub: 2 (garage/magazzino).

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Salemi Fg. 46, Part. 220, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 46, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2 e al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 220, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno sito in c/da Sinagia e distinto in catasto al foglio mappa 46 part. 220 a norma del vigente Piano Comprensoriale n.133/A del 29/11/1977 ricade in Z.T.O. "B/3" (edilizia dei suoli sparsi nelle campagne e nelle frazioni extraurbane). In tale zona è consentito sia l'ampliamento degli edifici esistenti che la edificazione, previa demolizione delle strutture esistenti, nonché il completamento degli isolati già determinati dalla struttura dell'abitato, nel rispetto della densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. L'altezza massima non deve superare gli 11,00 m.

**Prezzo base d'asta: € 146.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Salemi (TP) - Contrada Sinagia n.1497		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 220, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 46, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 220, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	355,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto. Al piano seminterrato il locale deposito è al grezzo		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione composto da 3 piani fuori terra (piano seminterrato, rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione in ferro; l'immobile si trova a Salemi in contrada Sinagia n.1497 e risulta isolato, lo stesso è costeggiato dalla strada comunale Sinagia in cui è presente l'ingresso principale e confina con stradelle private; il bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 46; part.: 220; sub: 3 (piano rialzato e piano primo) - sub: 2 (garage/magazzino).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Durante le operazioni di accesso è stato rilevato che l'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal nipote **** Omissis ****.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 27/07/2022  
Reg. gen. 15812 - Reg. part. 13268  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it