

Antonio Spina,
ingegnere

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

Indirizzo di posta elettronica:

antoniospina@hotmail.com

Pec:

antonio.spina@ordineingegneritrapani.it
antonio.spina1@ingpec.eu

Cell: 328 6197737

Fax: 091 3815831

Tribunale di Marsala Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare
promossa da: ... *omissis* ...
contro: ... *omissis* ...
R.G.E. n. 55/2025**

Custode Giudiziario: Avv. Paola Giacalone

**Giudice: Dottoressa Filippetta Signorello
Udienza del 12.11.2025**



Consulenza tecnica di ufficio - versione privacy

Santa Ninfa, 25/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

+

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il CTU
Ing. Antonio Spina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spina Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



**** *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
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Elenco allegati:	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.820,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO



All'udienza del 20/06/2025, 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 22/06/2025 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) - via Aldo Moro, 50 (Coord. Geografiche: 37°49'46" N; 12°48'43"E)



DESCRIZIONE



Fabbricato di civile abitazione composto da 2 piani fuori terra (rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione; l'immobile si trova a Salemi in via Aldo Moro 50 e lo stesso risulta costeggiato dalle vie Moro (lato N-O) e Pindaro (ex Omero - Lato S-E) e dalle proprietà di (part.1014) ed eredi (part. 1016); il bene si trova nella periferia nord-est del comune di Salemi nei pressi dei campi da tennis e dello stadio comunale; detto bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 84; part.: 1431 cat.; A/3 classe 4 vani 6. Detto immobile è composto al piano terra da un salone, soggiorno/cucina, wc, garage (ad oggi adibito a cucina), vano scala e veranda scoperta ed al primo piano da 2 vani letto, bagno, vano scala, verande scoperte e terrazzo. A piano terra, è presente un giardino esterno di 120 mq circa.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - via Aldo Moro, 50

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come attestato dal custode, avv. Paola Giacalone, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile risulta costeggiato dalla via Aldo Moro 50 (lato N.O.) e da via Pindaro (ex via Omero - lato S.E.) e dalle proprietà di **** Omissis **** (part.1014 - lato N.E.) ed eredi **** Omissis **** (part. 1016 - lato S.O.). L'ingresso principale si trova su via Aldo Moro mentre, su via Pindaro, si trova un ulteriore ingresso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - piano terra	52,12 mq	57,97 mq	1	57,97 mq	2,70 m	terra
Veranda_piano terra	10,72 mq	10,72 mq	0,25	2,68 mq	0,00 m	terra
Abitazione - piano primo	51,75 mq	57,97 mq	1	57,97 mq	2,70 m	primo
Terrazzo	31,88 mq	31,88 mq	0,1	7,97 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	primo
Area esterna - Giardino	122,65 mq	122,65 mq	0,10	12,27 mq	0,00 m	terra
Autorimessa	17,20 mq	21,16 mq	0,20	4,23 mq	2,70 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				143,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel piano terra, il vano 5 è vincolato a parcheggio per cui non trattandosi di abitazione è stato utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1993 al 27/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. P93, Part. 24 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 387,34

Dal 27/02/2005 al 30/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 1431 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 387,34
Dal 30/09/2008 al 11/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 1431 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 144 mq Rendita € 387,34 Piano terra e primo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	1431			A3	4	6 vani	144 mq	387,34 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A meno di una diversa distribuzione interna nel corridoio del primo piano e di una apertura nella scala spostata a sx non risultano difformità tra quanto indicato nella planimetria catastale e lo stato di fatto.

Eventuale redazione docfa (€ 800,00).

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.

PARTI COMUNI

L'immobile sarà venduto nella sua interezza e non sussistono parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto di dichiarazione di vincolo a parcheggio a favore del comune di Salemi ricevuto dal Notaio Vincenzo Amabile di Salemi in data 06/04/1979, trascritto al RG 7392 e RP 6514, il sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile, ha vincolato permanentemente a parcheggio la superficie di metri quadrati diciassette e decimetri quadrati venti (mq. 17,20), corrispondente al vano "garage" dell'immobile di cui trattasi (vano 5). Inoltre si impegna e si obbliga a mantenere a verde privato la superficie della parte esterna all'immobile per metri quadrati centonove e decimetri quadrati settantaquattro (mq. 109,74).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si compone di un piano terra e un piano primo; possiede una superficie coperta di mq 143,89 e (piano terra e piano primo); insiste su un lotto edificatorio di 220 mq; all'esterno dell'immobile è presente un giardino di 120 mq circa.

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

- un piano rialzato comprendente: una veranda, un salone, una cucina soggiorno ed un garage (ad oggi adibito a cucina - si evidenzia che detto ambiente risulta vincolato a parcheggio); il piano terra risulta collegato al piano primo tramite una scala interna;
- un piano primo composto da un terrazzo, una veranda coperta, 2 stanze da letto e un bagno.

L'edificio in c.a. e tamponamento con mattoni è rifinito con intonaco di tipo civile sia interno (colorato) che esterno; l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, infissi esterni in alluminio gli infissi interni (porte) sono di discreta fattura. Le pareti dei bagni sono piastrellate, le varende sono chiuse tramite infissi e strutture precarie. Nel salone è presente un camino.

L'immobile è anche collegato anche alle reti di adduzione e scarico comunale.

Di seguito vengono riportate n.8 foto dell'immobile e si rimanda all'elaborato fotografico per ulteriori dettagli.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2005 al 30/09/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani	09/08/2006	25286	15059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Trapani	29/11/2005	648	179
Dal 30/09/2008 al 11/06/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galfano Eugenio	30/09/2008	50506	20354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani		29428	20051
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Trapani il 27/10/2008
Reg. gen. 29429 - Reg. part. 6047
Quota: 1/1
Importo: € 189.056,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 94.528,46
Rogante: Galfano Eugenio
Data: 30/09/2008
N° repertorio: 50507
N° raccolta: 20355

Trascrizioni

- **Atto unilaterale di Obbligo**
Trascritto a Trapani il 02/05/1979
Reg. gen. 7392 - Reg. part. 6514
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di formalità riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trapani il 16/10/2017
Reg. gen. 18582 - Reg. part. 14391
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Non è stata fornita alcuna notizia su detto pignoramento.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 26/10/2022
Reg. gen. 21771 - Reg. part. 18213
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La suddetta procedura è stata dichiarata estinta per antieconomicità. Il pignoramento è dovuto allo stesso titolo (mutuo concesso dalla BNL), per cui è stato effettuato il "nuovo" pignoramento del 06/06/2025.

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Trapani il 06/06/2025

Reg. gen. 12147 - Reg. part. 10239

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, si precisa che sulla base di quanto accertato presso gli uffici tecnici del comune di Salemi, l'immobile sito in territorio di Salemi, distinto in catasto al foglio di mappa 84 particella n.1431 ricade in Z.T.O. Lotti Residenziali a norma del piano di Trasferimento per il 96% circa della superficie mentre ricade nella viabilità a norma del Piano Particolareggiato di Risanamento per il 4% circa della superficie.

Tale zona è assimilabile alla ZTO "B.1", la cui edificazione deve avvenire secondo le seguenti norme.

Allineamenti: I lotti edificabili sono compresi tra una sede viaria carrabile ed uno spazio pedonale. Il fronte dell'edificio deve essere disposto a margine allo spazio pedonale con un distacco esatto di mt , salvo per quei lotti per i quali, data la natura e la pendenza del terreno, è prescritto allineamento sul fronte carrabile uguale distacco di mt 2,00;

Superficie coperta - profondità di edificazione

E' obbligatoria la costruzione per tutta la larghezza del fronte del lotto edificatorio.

E' consentita la costruzione per una profondità di: ml 12,50 per i lotti di larghezza del fronte superiore a ml 8,50; ml 13,00 per lotti con larghezza del fronte inferiore o uguale a ml 8,50.

Altezze

L'altezza viene definita come la differenza tra la quota del punto considerato e la quota del punto dello spazio pubblico più vicino individuato come punto medio del fronte dell'edificio.

Dovranno essere rispettati le seguenti altezze e parametri:

- altezza del calpestio del piano terra ml 0,30;
- luce libera del piano terra, intesa come differenza di quota tra il calpestio ed il soffitto, al finito ml 3,30;
- luce libera dei piani (con esclusione del piano terra) al finito ml 2,80;
- piani ammessi n.3, oltre all'eventuale piano cantinato interrato o seminterrato;
- altezza massima all'estradosso del piano di copertura o della linea di gronda ml 10,50;
- altezza massima alla linea di coronamento dell'eventuale muretto pieno ml 11,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Progetto approvato dalla Commissione ex art.5 con delibera n.37 del 24/11/1977

Concessione edilizia n.10214 del 20/09/1978

Certificato di collaudo del 12/12/1981

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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto a meno delle seguenti difformità.

1) difforme utilizzo del vano 5 al piano terra: cucina e/o soggiorno anziché garage (diversamente da quanto dichiarato nell'atto unilaterale di obbligo edilizio) - area vincolata a parcheggio.

2) finestra della gabbia scala al piano primo spostata leggermente a dx

3) diversa distribuzione interna nel corridoio del piano primo (la porta della stanza da letto si trova ubicata in una diversa posizione).

Per il punto 1) è necessario che il vano 5 vincolato permanentemente a parcheggio venga utilizzato quale garage.

Per i punti 2) e 3), trattasi comunque di modeste difformità che non hanno modificato l'area e/o la volumetria del bene dette difformità risultano sanabili. Il costo della SCIA tardiva per la regolarizzazione delle difformità può essere stimato in € 1.500,00 compreso € 516,00 di sanzione.

Sussiste inoltre la chiusura della veranda esterna e del terrazzo con infissi e strutture precarie.

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) - via Aldo Moro, 50
 Fabbricato di civile abitazione composto da 2 piani fuori terra (rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione; l'immobile si trova a Salemi in via Aldo Moro 50 e lo stesso risulta costeggiato dalle vie Moro (lato N-O) e Pindaro (ex Omero - Lato S-E) e dalle proprietà di (part.1014) ed eredi (part. 1016); il bene si trova nella periferia nord-est del comune nei pressi dei campi da tennis e dello stadio comunale; detto bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 84; part.: 1431 cat.; A/3



classe 4 vani 6. Detto immobile è composto al piano terra da salone, cucina/soggiorno, wc, garage (ad oggi adibita a cucina), vano scala e veranda scoperta ed al primo piano da 2 vani, bagno, vano scala, 2 verande scoperte; al piano terra è pertinente al bene un giardino esterno di 120 mq circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 1431, Categoria A3

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

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.

mensile di locazione in regime di libero mercato e il tasso di capitalizzazione.

Ad oggi anche a causa del calo demografico e della diminuzione della popolazione residente si rileva un mercato asfittico, anche se i prezzi sembrano in crescita anche a causa dell'aumento dei costi di costruzione.

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 – Iginio 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 ... - migliorie 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 migliorie 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, 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 600,00_750,00 €/mq; mentre per unità immobiliari modeste e discrete condizioni il valore è di circa €/mq 600,00_400,00 €/mq. Quanto sopra è avvalorato dal fatto che in base ai valori riportati dall'OMI relativi alla zona in esame del comune di Salemi del primo semestre 2025 in cui ricade il compendio immobiliare di cui trattasi, si evince un valore unitario:

- compreso tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq nello stato conservativo NORMALE per abitazione di tipo civile;
- compreso tra 400,00 €/mq e 600,00 €/mq nello stato conservativo NORMALE per abitazione di tipo economico.

Pertanto, tenuto conto che la media della richieste è di 443,90 €/mq e che ha seguito, anche della contrattazione commerciale per l'acquisto, questo valore è soggetto ad una riduzione che può essere valutato nel 10% del valore, risulta che il valore unitario del bene può essere stimato in 400,00 €/mq; per cui il valore è pari a: $143,89 \times 400 = 57.566,00$ ed in c.t. 57.000,00

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 1,6 – 2,9 €/mq. Il reddito mensile è pari a: $143,89 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 287,78 \text{ €/mese}$; quindi, il reddito lordo annuo è pari a: $\text{€ } 287,78 \times 12 = \text{€ } 3.453,36$. Tenendo conto che le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti ed inesigibilità, aliquote per ammortamento, assicurazione, oneri fiscali, etc.) sono valutabili mediamente nella misura del 30%, il reddito netto annuo risulta pari a: $\text{€ } 3.453,36 - 40\% \times 3.453,36 = \text{€ } 2.072,02$. Per determinare il valore di stima è necessario capitalizzare il reddito netto presunto con un saggio di capitalizzazione che, ad oggi, oscilla tra il 4,00% 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 4,50%. Pertanto, il valore dell'immobile risulta pari a: $\text{€ } 2.072,05 / 0,045 = \text{€ } 46.044,80$ ed in c.t. 46.000,00.

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:

$$V = (57.000,00 + 46.000,00) / 2 = \text{€ } 51.500,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Salemi (TP) - via Aldo Moro, 50	143,89 mq	357,81 €/mq	€ 51.500,00	100,00%	€ 51.500,00
Valore di stima:					€ 51.500,00

Valore di stima: € 51.550,

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato

come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

E' necessario ridurre il prezzo per tenere conto dei seguenti ulteriori aspetti: - eliminazione difformità edilizie ed urbanistiche pari ad € 1.500,00 e per la redazione della nuova planimetria catastale € 800,00.

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
Redazione planimetria catastale	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 41.820,00.

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 25/10/2025

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

Elenco allegati:

- ✓ All. n.1 elaborato fotografico
- ✓ All. n.2.1 planimetria immobile piano terra
- ✓ All. n.2.1 planimetria immobile piano terra
- ✓ All. n.3 visura ai fabbricati part.1285
- ✓ All. n.4 planimetria catastale
- ✓ All. n.5 stralcio foglio di mappa n.84
- ✓ All. n.6.1 concessione opere
- ✓ All. n.6.2 planimetria
- ✓ All. n.6.3 certificato di collaudo statico
- ✓ All. n.6.4 autorizzazione abitabilità
- ✓ All. n.7 atto di dichiarazioni vincoli
- ✓ All. n.8 ricerche di mercato
- ✓ All. n.9 valori OMI – I sem. 2025
- ✓ All. n.10 Certificazione notarile
- ✓ All. n.11 invio relazione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - via Aldo Moro, 50

Fabbricato di civile abitazione composto da 2 piani fuori terra (rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione; l'immobile si trova a Salemi in via Aldo Moro 50 e lo stesso risulta costeggiato dalle vie Moro (lato N-O) e Pindaro (ex Omero - Lato S-E) e dalle proprietà di (part.1014) ed eredi (part. 1016); il bene si trova nella periferia nord-est del comune nei pressi dei campi da tennis e dello stadio comunale; detto bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 84; part.: 1431 cat.; A/3 classe 4 vani 6. Detto immobile è composto al piano terra da salone, soggiorno, wc, garage (ad oggi adibito a cucina), vano scala e veranda scoperta ed al primo piano da 2 vani, bagno, vano scala, 2 verande scoperte; al piano terra è pertinente al bene un giardino esterno di 120 mq circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 1431, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la normativa urbanistica, si precisa che sulla base di quanto accertato presso gli uffici tecnici del comune di Salemi, l'immobile sito in territorio di Salemi, distinto in catasto al foglio di mappa 84 particella n.1431 ricade in Z.T.O. Lotti Residenziali a norma del piano di Trasferimento per il 96% circa della superficie mentre ricade nella viabilità a norma del Piano Particolareggiato di Risanamento per il 4% circa della superficie. Tale zona è assimilabile alla ZTO "B.1", la cui edificazione deve avvenire secondo le seguenti norme. Allineamenti: I lotti edificabili sono compresi tra una sede viaria carrabile ed uno spazio pedonale. Il fronte dell'edificio deve essere disposto a margine allo spazio pedonale con un distacco esatto di mt , salvo per quei lotti per i quali, data la natura e la pendenza del terreno, è prescritto allineamento sul fronte carrabile uguale distacco di mt 2,00; Superficie coperta - profondità di edificazione E' obbligatoria la costruzione per tutta la larghezza del fronte del lotto edificatorio. E' consentita la costruzione per una profondità di: ml 12,50 per i lotto di larghezza del fronte superiore a ml 8,50; ml 13,00 per lotti con larghezza del fronte inferiore o uguale a ml 8,50. Altezze L'altezza viene definita come la differenza tra la quota del punto considerato e la quota del punto dello spazio pubblico più vicino individuato come punto medio del fronte dell'edificio. Dovranno essere rispettati le seguenti altezze e parametri: - altezza del calpestio del piano terra ml 0,30; - luce libera del piano terra, intesa come differenza di quota tra il calpestio ed il soffitto, al finito ml 3,30; - luce libera dei piani (con esclusione del piano terra) al finito ml 2,80; - piani ammessi n.3, oltre all'eventuale piano cantinato interrato o seminterrato; - altezza massima all'estradosso del piano di copertura o della linea di gronda ml 10,50; - altezza massima alla linea di coronamento dell'eventuale muretto pieno ml 11,00.

Prezzo base d'asta: € 41.820,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.820,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Salemi (TP) - via Aldo Moro, 50		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 1431, Categoria A3	Superficie	143,89 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione composto da 2 piani fuori terra (rialzato e piano primo) oltre alla terrazza non accessibile con cortile esterno delimitato da muretto e recinzione; l'immobile si trova a Salemi in via Aldo Moro 50 e lo stesso risulta costeggiato dalle vie Moro (lato N-O) e Pindaro (ex Omero - Lato S-E) e dalle proprietà di (part.1014) ed eredi (part. 1016); il bene si trova nella periferia nord-est del comune di Salemi nei pressi dei campi da tennis e dello stadio comunale; detto bene è censito al catasto fabbricati del comune di Salemi: Foglio di mappa: 84; part.: 1431 cat.; A/3 classe 4 vani 6. Detto immobile è composto al piano terra da: salone, soggiorno/cucina, wc, garage (ad oggi adibito a cucina), vano scala e veranda scoperta ed al primo piano da 2 vani letto, bagno, vano scala, verande scoperte. A piano terra, è presente un giardino esterno di 120 mq circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Trapani il 27/10/2008

Reg. gen. 29429 - Reg. part. 6047

Quota: 1/1

Importo: € 189.056,92

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 94.528,46

Rogante: Galfano Eugenio

Data: 30/09/2008

N° repertorio: 50507

N° raccolta: 20355

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Trapani il 16/10/2017

Reg. gen. 18582 - Reg. part. 14391

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Non è stata fornita alcuna notizia su detto pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 26/10/2022

Reg. gen. 21771 - Reg. part. 18213

Quota: 1/1

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

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

Note: La suddetta procedura è stata dichiarata estinta per antieconomicità. Il pignoramento è dovuto allo stesso titolo (mutuo concesso dalla BNL), per cui è stato effettuato il "nuovo" pignoramento del 06/06/2025.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 06/06/2025

Reg. gen. 12147 - Reg. part. 10239

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura