

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Angelo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria e Dati Catastali.....	6
Precisazioni sul diritto di proprietà'.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.066.500,00</b> .....	20



## INCARICO

---

Con decreto di nomina del 06/12/2024, il sottoscritto ing. Giuseppe ANGELO, con studio in Via Antonino Castiglione, 61/A - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email [inggiuseppeangelo@gmail.com](mailto:inggiuseppeangelo@gmail.com), PEC [giuseppe.angelo@ordineingegneritrapani.it](mailto:giuseppe.angelo@ordineingegneritrapani.it), cell. 3478854348, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito provvedendo al deposito telematico.

## PREMESSA

---

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti distinti immobili, che di fatto formano un lotto unico (fabbricato e pertinenze):

- **N° 1** - Immobile (fabbricato e cortile) ubicato a Salemi (TP) nella Via Marchese Torralta n. 8 - 10 , distribuito in Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°  
(Coord. Geografiche: Latitudine: 37°49'3.80" N - Longitudine: 12°48'2.98" E)
- **N° 2** - Immobile (area libera/scoperta) ubicato a Salemi (TP) antistante Piazza Alicia  
(Coord. Geografiche: Latitudine: 37°49'4.26" N - Longitudine: 12°48'2.62" E)

## DESCRIZIONE

---

Il complesso immobiliare oggetto di procedura esecutiva, è ubicato sull'acropoli della città di Salemi in centro storico (Z.T.O. "A" - Centro Storico) secondo il vigente Piano Comprensoriale n.1 e il Piano Particolareggiato; si tratta di una struttura caratterizzata da un notevole valore storico - artistico e inserita in un contesto di assoluto pregio; l'immobile è stato dichiarato di interesse storico - artistico ed architettonico particolarmente importante dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Trapani.

Il complesso immobiliare, altresì noto come "Palazzo Torralta", è rappresentato da:

- un fabbricato signorile di pregio, risalente alla seconda metà del XVI secolo, censito al N.C.E.U. del Comune di Salemi con il foglio di mappa 99 - particella 928 - Sub 21 - categoria D/8 - rendita euro 13.352,50
- un'area libera/scoperta, censita al N.C.T. del Comune di Salemi con il foglio di mappa 99 - particella 929 - Ente Urbano - superficie m<sup>2</sup> 43.

La visura storica per immobile (ALLEGATO IV) riferita all'odierna unità immobiliare foglio di mappa 99 - particella 928 - Sub 21 riporta che la stessa è stata interessata da una variazione catastale, nello specifico una fusione con cambio di destinazione d'uso, datata 25.08.2011

Siffatta fusione ha generato la soppressione dei seguenti precedenti identificativi catastali: foglio 99 particella 928 subalterno 13; foglio 99 particella 928 subalterno 14; foglio 99 particella 928 subalterno 15; foglio 99 particella 928 subalterno 16; foglio 99 particella 928 subalterno 17; foglio 99 particella 928 subalterno 18; foglio 99 particella 928 subalterno 19; foglio 99 particella 928 subalterno 20.

Il "palazzo", originariamente nobile dimora residenziale con magazzini e stalle al piano terra e stanze ai piani 1° e 2°, è stato oggetto di riparazione e restauro conservativo dal 2003 al 2011 adattandolo successivamente (accorpamento/fusione e cambio di destinazione d'uso) a ristorazione collettiva e organizzazione di eventi culturali e spazi museali; la cura del dettaglio caratterizza ogni ambiente del palazzo.

Al piano terra si trovano stanze suggestive con caratteristici archi del XVI - XVII secolo.



Al momento del sopralluogo gli ambienti risultavano arredati con antichi mobili e suppellettili di pregio e vario genere: il complesso immobiliare risulta concesso in comodato d'uso oneroso.

Arredi, mobili e suppellettili appartengono al comodatario (ALLEGATO III).

Le stanze sono spaziose, luminose e colorate; uno dei locali è rivestito in pietra campanella. L'ingresso principale del palazzo, sulla Via Marchese Torralta, presenta due maestosi portoni in legno risalenti al XVIII secolo; dal lato della Via Arciprete Ansaldo e della Piazza Alicia, invece, l'immobile presenta un suggestivo atrio interno, delimitato da mura che segnano il perimetro di tre spazi tra cui si evidenzia un'area centrale che un tempo ospitava una piccola chiesa risalente al XVII secolo, caratterizzato da una pavimentazione in "pietra misca" (marmo utilizzato sia nelle costruzioni sia come pietra ornamentale) proveniente da antiche cave del trapanese.

Una elegante scala "alla trapanese" rivestita anch'essa in vecchio marmo conduce al "piano nobile", il piano primo, dove tutta la pavimentazione è realizzata in resina dorata ad effetto "sabbia del deserto" e le cornici delle porte interne sono dipinte con la tecnica decorativa settecentesca "foglia oro".

Il primo piano include ambienti di notevole bellezza, come la stanza con all'interno un altare di casa dedicato alla celebrazione della messa, un grande salone centrale con un affresco settecentesco sul soffitto raffigurante motivi floreali e una stanza dove storicamente vi è evidenza che vi dormì il Generale Giuseppe Garibaldi in procinto di preparare la battaglia di Calatafimi.

La terza elevazione dell'immobile (un parziale piano secondo) comprende un locale ufficio e un locale custode con relativi servizi/wc annessi, terrazzo e soffitta.

Sempre al piano secondo, nel terrazzo lato locale custode, sono installate le "macchine" dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento e trattamento dell'aria che rendono gli ambienti confortevoli.

Nel complesso sono presenti anche ulteriori vani di rappresentanza, altri saloni, stanze, accessori e servizi (spazi cucine e bagni/wc): si contano complessivamente circa 20 ambienti e 7 bagni.

Il bene nella sua complessità si presenta elegante e in ottimo stato di conservazione.

Nell'areale circostante sono presenti altri immobili di pregio, tra i quali il Castello di Salemi fatto costruire da Ruggero il normanno intorno al IX - X secolo, l'ex Chiesa Madre e l'ex Collegio dei Gesuiti.

Nei dintorni si osservano palazzine patrizie e piccole attività commerciali.

L'intera zona è fornita dei principali servizi.

Sulla Piazza Alicia si osserva anche un'area libera pubblica adibita a parcheggio per residenti e turisti occasionali.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente compendio:

- **N° 1** - Immobile (fabbricato e cortile) ubicato a Salemi (TP) nella Via Marchese Torralta n. 8 - 10 , distribuito in Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°  
(Coord. Geografiche: Latitudine: 37°49'3.80" N - Longitudine: 12°48'2.98" E)
- **N° 2** - Immobile (area libera/scoperta) ubicato a Salemi (TP) antistante Piazza Alicia  
(Coord. Geografiche: Latitudine: 37°49'4.26" N - Longitudine: 12°48'2.62" E)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è depositato il certificato notarile a firma del dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in specie (certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale).

L'ispezione ipotecaria attuale (ALLEGATO IV) conferma il contenuto della certificazione notarile.

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



## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

## CONFINI

Il compendio oggetto di procedura esecutiva immobiliare confina:

- a Sud – S.E. con la Via Marchese Torralta
- a Nord – N.O. con la Piazza Alicia e con le particelle 930 e 932 del foglio di mappa 99
- a Ovest – S.O. con la Via Arciprete Ansaldo
- a Est – N.E. con le particelle 1679 e 932, del foglio di mappa 99

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Piano Terra: D/8	491,00 m <sup>2</sup>	1,00	491,00 m <sup>2</sup>	3,20 m < d < 5,35 m	Terra
Piano Primo: D/8	462,00 m <sup>2</sup>	1,00	462,00 m <sup>2</sup>	3,30 m < d < 6,35 m	Primo
Piano Secondo: D/8	75,00 m <sup>2</sup>	1,00	75,00 m <sup>2</sup>	2,40 m < d < 3,50 m	Secondo
Soffitta: D/8	37,00 m <sup>2</sup>	0,50	18,50 m <sup>2</sup>	1,60 m < d < 2,85 m	Secondo
Cortili: D/8	166,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m	Terra
Ballatoio: D/8	22,00 m <sup>2</sup>	0,10	2,20 m <sup>2</sup>	0,00 m	Primo
Balconi: D/8	11,00 m <sup>2</sup>	0,10	1,10 m <sup>2</sup>	0,00 m	Primo
Terrazzo: D/8	55,00 m <sup>2</sup>	0,10	5,50 m <sup>2</sup>	0,00 m	Secondo
Area scoperta: Ente Urbano	43,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie lorda:</b>			<b>1362,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1056,30 m<sup>2</sup></b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Totale superficie convenzionale arrotondata:</b>			<b>1056,00 m<sup>2</sup></b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile si sviluppa su 3 elevazioni (Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°) costituenti catastalmente un'unica unità immobiliare (N.C.E.U. del Comune di Salemi, foglio di mappa 99 - particella 928 - Sub 21) oltre un'area libera identificata come Ente Urbano (N.C.T. del Comune di Salemi, foglio di mappa 99 - particella 929).

I piani sono comunicanti attraverso scale interne; il Piano 1° è accessibile anche da una rampa di scala esterna che spicca dall'area libera (corte) qualificata catastalmente come "ente urbano" non intestato (particella 929) ma di proprietà dell'esecutata giusto rogito notarile.

La superficie commerciale del complesso immobiliare (lotto unico) si assume pari a 1.056,00 m<sup>2</sup>.

## CRONISTORIA E DATI CATASTALI

### CATASTO FABBRICATI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da	Annotazioni
Dal 10/08/2012	[REDACTED] Proprietà (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 928, Sub. 21 Categoria: D8 Rendita Euro: 13.352,50 VIA MARCHESE TORRALTA n. 8-10 Piano T - 1 - 2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2012 Pratica n. TP0185271 in atti dal 10/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16793.1/2012)	Classamento e rendita validati
Dal 25/08/2011	[REDACTED] Proprietà (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 928, Sub. 21 Categoria D8 Rendita Euro 13.352,50 VIA MARCHESE TORRALTA n. 8-10 Piano T - 1 - 2	VARIAZIONE del 25/08/2011 Pratica n. TP0203102 in atti dal 25/08/2011 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 20379.1/2011)	Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Per la conoscenza di ulteriori variazioni precedenti, possono essere richieste all'AdE le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari:

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 13

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 14

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 15

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 16

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 17

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 18

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 19

Foglio 99 - Particella 928 - Subalterno 20

La visura storica per immobile, datata 17/01/2025 (ALLEGATO IV), riporta la situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 17/01/2025.

### CATASTO TERRENI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da	Annotazioni
		Catasto Terreni Fg. 99, Part. 929 Qualità Classe: Ente Urbano Superficie(m <sup>2</sup> ): 43	Impianto meccanografico del 16/07/1977	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

In merito all'area identificata con qualità "ente urbano", particella 929 individuata al catasto terreni, dalla lettura della visura storica per immobile questa non risulta intestata; l'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione certifica, comunque, la registrazione del relativo atto di compravendita del bene *de quo* all'interno dei registri immobiliari, ufficializzando il trasferimento dei diritti di proprietà relativi all'immobile in capo all'odierna eseguita (ALLEGATO IV).



## PRECISAZIONI SUL DIRITTO DI PROPRIETA'

Previ accordi e richieste inoltrate a mezzo PEC (ALLEGATO VI), questo Esperto Stimatore in data 20.02.2025 acquisiva dallo Studio Notarile GALFANO in Marsala copia della documentazione tecnico - amministrativa in disponibilità della debitrice, nonché copia degli atti di compravendita dei beni.

In particolare, con riferimento al diritto di proprietà del complesso immobiliare oggetto di esecuzione, dalla lettura degli acquisiti e relativi atti di compravendita (ALLEGATO V) e anche dalla lettura dell'art.5 del contratto preliminare di vendita (repertorio n. 937 - raccolta n. 745 e registrato a Marsala il 27.07.2022 al n. 3309) rogato in data 08.07.2022 dal Notaio Silvia GALFANO, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala, si evince che l'immobile *de quo* pervenne all'odierna debitrice [REDACTED] "quanto al fabbricato (part.928 sub.21) per acquisto fattone, da potere dei signori [REDACTED] con l'atto ricevuto dal Notaio Giovanni CANCEMI il 18 febbraio 2009, registrato a Castelvetro il 19 dello stesso mese al n.385 e trascritto il 26 febbraio 2009 ai nn.4932/3425; - e quanto al piccolo spiazzo di terreno pertinenziale (part.929), da potere di [REDACTED] con l'atto ricevuto [REDACTED] notaio Eugenio GALFANO, il 31 luglio 2009, registrato a Marsala il 24 agosto 2009 al n.3695 e trascritto il 1° settembre 2009 ai nn.21796/15804".

Ai signori [REDACTED] sopra indicati, detti beni sono così pervenuti:

- il fabbricato (part.928 sub.21) con atto di donazione rogato dal Notaio Enrico MACCARONE il 29 dicembre 1995, Repertorio 26903, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 gennaio 1996 ai nn.1360/1200 di formalità
  - lo spiazzo di terreno annesso e pertinenziale (part.929) per giusti e legittimi titoli ultraventennali.
- Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali, ma invero solo in capo all'immobile di cui al fgl. di mappa 99, part. 928, sub. 21, non potendo essere intestabile un "ente urbano" (part.929) che però di fatto è pertinenziale al compendio immobiliare ed è di proprietà dell'esecutata.

**Nota:** nello specifico, la particella 929 individuata al catasto terreni con qualità ente urbano, non risulta intestata (di fatto un "ente urbano" non può esserlo) e pertanto catastalmente non è volturabile a meno che si proceda, per esempio, con una pratica catastale (sentiti previamente gli uffici del Catasto al fine di definire una eventuale variazione da ente urbano ad area urbana in categoria F/1, o una fusione, o ancora una graffatura) che renda volturabile il bene e quindi intestabile catastalmente all'eventuale avente diritto.

## STATO CONSERVATIVO

Per la determinazione dello stato di conservazione si è tenuto conto dei seguenti elementi propri del complesso immobiliare:

- pavimenti
- pareti e soffitti
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento/raffrescamento
- impianto di distribuzione/trattamento dell'aria

In sede di sopralluogo, si è constatata la qualità e la presenza di rifiniture particolari e di pregio, lo stato degli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione complessivo del bene con particolare riferimento a:

- pavimenti
- pareti
- soffitti
- infissi interni
- infissi esterni
- impianto elettrico



- impianto idrico sanitario
- impianto di riscaldamento
- impianto di trattamento dell'aria
- servizi igienico sanitari
- produzione di acqua calda sanitaria
- sistema di sicurezza attiva/passiva dell'immobile

Pareti e soffitti dell'intero complesso immobiliare sono in ottimo stato di conservazione e privi di tracce di umidità ad eccezione di un paio di punti localizzabili uno al Piano Terra (sala denominata "La Cavallerizza") e uno al Piano 2° (locale custode); con riferimento alla pavimentazione, ogni stanza è pavimentata in resina dorata applicata a spatola ad effetto "sabbia del deserto" ad eccezione di qualche locale servizio pavimentato diversamente, ad esempio in gres.

Le cornici delle porte interne, in legno, sono dipinte con la tecnica decorativa settecentesca "foglia oro"; i portoni di accesso dalla Via Marchese Torralta sono in legno massello.

Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri (vetro camera).

I solai sono alcuni misti in legno lamellare e cappa in c.l.s. a vista e altri a volte.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; si osservano "quadri elettrici" a norma di legge.

Analogamente, per quanto riguarda l'impianto idrico anch'esso è sottotraccia.

L'unità immobiliare è fornita di impianto di riscaldamento, raffrescamento e trattamento dell'aria.

Tutti gli impianti sono forniti di dichiarazione di conformità relativa all'anno di realizzazione/installazione (come indicato nei certificati di agibilità dell'immobile).

Sulla base di quanto sopra descritto, lo stato di conservazione complessivo del bene oggetto di pignoramento può definirsi: ottimo e di pregio.

## PARTI COMUNI

Alla data del sopralluogo, si ritiene che il complesso immobiliare pignorato non si possa considerare inserito in un contesto, comunque e tipicamente, condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per la determinazione della qualità e dello stato di manutenzione del complesso immobiliare si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- tipologia della struttura
- solai
- esposizione
- altezza interna utile degli ambienti
- dotazione impiantistica
- infissi

Le fondazioni dell'immobile sono del tipo a sacco in pietrame e malta pozzolanica; la struttura in elevazione è in muratura portante continua, realizzata in pietrame e conci/blocchi di calcarenite locale di diversa pezzatura da un piano all'altro.

Lo spessore dei muri (tompagnature) è dell'ordine dei 50 cm e oltre.

Le strutture orizzontali come solai e coperture sono realizzati in legno lamellare (solai di interpiano) e travi in legno squadrate (coperture); l'intradosso di alcuni solai è a volte, altri sono a vista legno.

L'altezza interna utile dei diversi vani varia dai 3,20 m fino ai 6,35 m.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato (part.928 sub.21) oggetto di procedura esecutiva risulta concesso in comodato d'uso oneroso alla "Fondazione Sgarbi" con sede legale in Salemi nella Via Cosenza s.n. (c.f. 97529910156) e domicilio in Via Marchese Torralta n. 8 a Salemi fino alla data del 30/04/2033, prorogabile alla scadenza di un ulteriore periodo qualora non intervenga richiesta di restituzione.

La Fondazione promuove e organizza eventi culturali e ricreativi; ad oggi il complesso immobiliare è occupato dal debitore (domicilio) che risulta anche essere Presidente e Unico Fondatore della predetta "Fondazione Sgarbi".

Il contratto di comodato d'uso oneroso è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Trapani - Ufficio Territoriale di Castelvetro in data 17/05/2018 al n. 598, serie 3°.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### FABBRICATO (Fg. 99, Part. 928, Sub. 21)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2009	[REDACTED] Proprietà (1/1)	<b>Atto notarile pubblico - Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cancemi	18/02/2009	20046	10070
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	26/02/2009	4932	3425
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetro	19/02/2009	385			

### TERRENO (Fg. 99, Part. 929)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2009	[REDACTED] Proprietà (1/1)	<b>Atto notarile pubblico - Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Eugenio Galfano	31/07/2009	51569	21129
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	01/09/2009	21796	15804
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Marsala	24/08/2009	3695			



Ai precedenti proprietari venditori, i signori [REDACTED] i detti beni sono pervenuti:

- per quanto al fabbricato (oggi part.928 sub.21) con atto di donazione rogato dal Notaio Enrico MACCARONE il 29 dicembre 1995, Repertorio 26903, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 gennaio 1996 ai nn.1360/1200 di formalità
- per quanto allo spiazzo di terreno annesso e pertinenziale (part.929) per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

Per ciò che riguarda il complesso immobiliare oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (precedenti proprietari eredi Emanuele di Torralta, odierna proprietaria [REDACTED])
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata (precedenti proprietari eredi Emanuele di Torralta, odierna proprietaria [REDACTED])
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nel certificato notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in specie e dalla consultazione della visura ipotecaria effettuata da questo Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornata al 06/02/2025, sono risultate per il complesso immobiliare *de quo* le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizione**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/06/2011  
 Reg. gen. 12915 - Reg. part. 1791  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.200.000,00 (capitale di € 600.000)  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Rogante: Notaio: dott. Eugenio GALFANO  
 Data: 27/05/2011  
 N° repertorio: 54025  
 N° raccolta: 22859

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Marsala il 14 giugno 2013, Repertorio 578  
 Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/08/2013  
 Reg. gen. 16570 - Reg. part. 13545  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]



- **Verbale di pignoramento immobili**

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Marsala il 27 ottobre 2015, Repertorio 1651  
Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/12/2015  
Reg. gen. 22499 - Reg. part. 16601  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Notificato dal Tribunale di Marsala il 16 novembre 2017, Repertorio 1833/2017  
Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/12/2017  
Reg. gen. 23163 - Reg. part. 17681  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Marsala il 29 maggio 2018, Repertorio 782/2018  
Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/06/2018  
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 9394  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Notificato dall'U.N.E.P. Tribunale di Marsala il 10 dicembre 2018, Repertorio 1654/2018  
Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/12/2018  
Reg. gen. 23405 - Reg. part. 17703  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Preliminare di compravendita immobili**

Rogato dal Notaio Galfano Silvia il 08 luglio 2022, Repertorio 937/745  
Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/07/2022  
Reg. gen. 15941 - Reg. part. 13364  
A favore di [REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Notificato dall'UNEP Tribunale di Marsala il 29 ottobre 2024, Repertorio 2033  
Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/11/2024  
Reg. gen. 24220 - Reg. part. 20216  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Salemi (Piano Comprensoriale n.1 e in particolare Piano Particolareggiato di Risanamento approvato con Delibera di C.C. n.103 del 08/08/1981 così come integrato dal D.P.R.S del 26/08/1982), in Zona Territoriale Omogenea "A" – Centro Storico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Tenuto conto del seguente prospetto:

- COSTRUZIONI REALIZZATE ANTE 1942 – interventi/opere edilizie eseguiti all'interno o all'esterno dei centri abitati, in assenza o difformità di titolo sono legittimi
- COSTRUZIONI REALIZZATE DAL 1942 AL 1967 – interventi/opere edilizie eseguiti all'interno dei centri abitati in assenza o difformità di licenza non sono legittimi
- COSTRUZIONI REALIZZATE DAL 1942 AL 1967 – interventi/opere edilizie eseguiti all'esterno dei centri abitati in assenza o difformità di licenza sono legittimi
- COSTRUZIONI REALIZZATE DAL 1967 AD OGGI – interventi/opere edilizie eseguiti in tutto il territorio comunale in assenza o difformità di titolo non sono legittimi

in riferimento alla conformità urbanistica/regolarità edilizia del complesso immobiliare oggetto di odierno pignoramento, sulla scorta degli elementi in atti e delle ricerche e acquisizioni effettuate nel corso delle operazioni peritali, si rappresenta quanto appresso.

Il corpo di fabbrica è stato edificato in epoca remota, precisamente nella seconda metà dell'anno 1500 subendo nel tempo ampliamenti (già dall'anno 1618) e modificazioni interne (già dall'anno 1734) fino a giungere ai primi anni del 1900 con presenza di superfetazioni edilizie; gli eventi sismici del 1968 causarono parziali crolli del fabbricato.

Dall'anno 2003 all'anno 2011 il complesso immobiliare è stato oggetto di riparazione e restauro conservativo, varianti e cambio di destinazione d'uso come da titoli/autorizzazioni indicati appresso:

- progetto di riparazione e restauro conservativo giusta Autorizzazione Edilizia n. 25 del 25.02.2003
- variante al progetto di riparazione e restauro conservativo giusta Autorizzazione Edilizia n. 40 del 05.04.2005
- completamento del progetto di riparazione e restauro conservativo giusta Autorizzazione Edilizia n. 93 del 30.12.2009
- progetto di variante giusta Autorizzazione Edilizia n. 26 del 12.05.2011
- Certificato di Agibilità n. 25 del 28.06.2011
- Autorizzazione allo scarico in fognatura n. 12/A del 27.06.2011
- progetto per cambio di destinazione d'uso giusta Autorizzazione Edilizia n. 45 del 01.08.2011
- Certificato di Agibilità n. 35 del 14.09.2011
- Autorizzazione allo scarico in fognatura n. 06/B del 14.09.2011

Sulla base delle planimetrie catastali acquisite si è potuto riscontrare, in fase di sopralluogo, che il complesso immobiliare in specie risulta conforme in sagoma e nella distribuzione dei vani.



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Sulla scorta delle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali si rappresenta che sono in essere le seguenti certificazioni/dichiarazioni:

- certificato energetico dell'immobile/APE avente codice identificativo n. 20220708-081018-12585 redatto in data 08.07.2022
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 16.05.2011
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico datata 16.05.2011
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento datata 01.06.2011
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 05.08.2011
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico datata 10.08.2011

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La valutazione si pone come scopo quello di determinare il prezzo dell'asset, complesso immobiliare in specie, che potrebbe essere scambiato sul libero mercato.

Il processo estimativo adottato ha caratteristiche di generalità (prescinde dalle caratteristiche di eventuali parti interessate alla negoziazione e dalle forze contrattuali che esse potrebbero esprimere), di razionalità (perviene al valore attraverso uno schema di analisi logico, chiaro e condivisibile), di dimostrabilità (risulta valido alla prova dei fatti o dei ragionamenti).

Dal momento che la scelta della metodologia valutativa è un elemento fondamentale per la corretta stima del valore di mercato, i criteri di valutazione del complesso immobiliare *de quo* che questo Esperto ha qui adottati sono il metodo comparativo o del confronto di mercato (utilizzato principalmente per gli immobili a destinazione residenziale o commerciale con caratteristiche simili al residenziale) e il metodo economico - reddituale o del saggio di capitalizzazione (utilizzato principalmente per immobili commerciali aventi ad oggetto beni che producono reddito).

Gli algoritmi di calcolo utilizzati sono:

- per il metodo comparativo:  $V_m = S_c \times V_u \times K_c$

con	
$V_m$	più probabile valore di mercato
$S_c$	superficie convenzionale
$V_u$	valore unitario applicato
$K_c$	coefficiente correttivo

- per il metodo economico - reddituale:  $V_m = C/r$

con	
$V_m$	più probabile valore di mercato
C	valore del reddito netto di locazione
r	saggio di capitalizzazione



Le procedure e i metodi impiegati per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare riflettono:

- le situazioni e le condizioni estrinseche (posizione sul territorio, livello dei servizi sul territorio, vivibilità del quartiere, appetibilità dell'area, livello di inquinamento ambientale, etc.) dell'areale di zona;
- i dati geometrici, lo stato di conservazione, di manutenzione, il livello tecnologico e di efficienza degli impianti dell'immobile
- le condizioni intrinseche (es. panoramicità, esposizione, livello di finiture e servizi interni, distribuzione degli ambienti, caratteristiche produttive, etc.) dell'immobile
- le banche dati del mercato immobiliare di zona.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

- fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Salemi con il foglio di mappa 99 - particella 928 - Sub 21 - categoria D/8 – rendita euro 13.352,50
- area libera/scoperta, censita al N.C.T. del Comune di Salemi con il foglio di mappa 99 - particella 929 – Ente Urbano – superficie m<sup>2</sup> 43.

Il complesso immobiliare ha destinazione d'uso per "attività commerciale destinata alla ristorazione collettiva".

Per il procedimento di stima con metodo comparativo è stata presa in considerazione, come parametro di riferimento, la superficie convenzionale (superficie commerciale) del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

Effettuate quindi le necessarie indagini, sia presso agenzie operanti nel territorio locale sia attraverso la consultazione di riviste specializzate di settore, banche dati specializzate e borsini immobiliari, sono stati ricercati valori unitari congrui da porre a base della valutazione.

Tenuto conto, pertanto, di quanto acquisito durante le operazioni di sopralluogo e durante le indagini personali, questo Esperto Stimatore ritiene congrua l'applicazione del seguente valore unitario:

$$V_u = 761,00 \text{ €/m}^2$$

Quanto applicato viene opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche del costruito quali, in particolare, epoca di realizzazione, tipologia costruttiva, livello estetico, stato d'uso, luminosità, esposizione, ampiezza e conformità.

Pertanto, in riferimento alla superficie convenzionale (commerciale) del bene già determinata, posto:



$S_c$	superficie convenzionale
$K_c$	coefficiente correttivo
$V_u$	valore unitario applicato
$V_b$	valore del bene
$V_m$	più probabile valore di mercato
$V_{(base\ d'asta)}$	prezzo base d'asta

applicando la formula (1)

$$V_b = S_c \times V_u$$

si ottiene il valore del bene al lordo dell'applicazione del coefficiente correttivo.

Applicando, invece, la formula (2)

$$V_m = S_c \times V_u \times K_c$$

si ottiene il "più probabile valore di mercato" del bene (corretto).

Infine, applicando l'uguaglianza (3)

$$V_m = V_{(base\ d'asta)}$$

si rappresenta il "più probabile valore di mercato" da porre a base d'asta (prezzo a base d'asta).

Quindi, tenuto in particolare conto della posizione del bene nel territorio, dell'altezza dei soffitti e del comodato d'uso in essere per ciò che attiene la determinazione del coefficiente correttivo, posto:

$$S_c = 1.056,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = 761,00 \text{ €/m}^2$$

$$K_c = 1,30$$

Il valore del bene  $V_b$ , applicando la formula (1), è pari a:

$$V_b = 1.056,00 \times 761,00 = \text{€ } 803.616,00$$

Il "più probabile valore di mercato" del bene (corretto), applicando la formula (2), è pari a:

$$V_m = 1.056,00 \times 761,00 \times 1,30 = \text{€ } 1.044.700,80$$

applicando l'uguaglianza (3) e arrotondando per difetto, si ottiene

$V_{(base\ d'asta)} = \text{€ } 1.044.700,00$
---

Anche per il procedimento di stima con metodo economico - reddituale è stata presa in considerazione, come parametro di riferimento, la superficie convenzionale (superficie commerciale) del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

Nell'ambito della stima si è assunto che il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione siano dati dal mercato e siano ordinari, ossia riferiti al reddito netto ordinario che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni, e al saggio di capitalizzazione ordinario che rifletta il rendimento proprio dell'immobile.

Ciò premesso, alla stima per capitalizzazione si è pervenuti attraverso:

- la stima del reddito lordo ordinario



- la stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto
- la stima del saggio di capitalizzazione ordinario
- l'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile
- la formulazione del giudizio di stima.

Per la stima del reddito lordo sono state effettuate, all'interno del mercato degli affitti di zona, le necessarie indagini sia presso agenzie operanti nel territorio locale, sia attraverso la consultazione di riviste specializzate di settore, banche dati specializzate e borsini immobiliari, al fine di ricercare il più probabile canone di locazione.

Le indagini condotte e le informazioni ricavate, hanno portato ad identificare un valore unitario applicato di locazione mensile, all'interno della stessa fascia/zona di riferimento e tenuto conto della consistenza, conformità e stato di conservazione del bene pari a:

$$V_{\text{loc. mensile}} = 3,25 \text{ €/m}^2$$

Quindi, moltiplicando il valore  $V_{\text{loc. mensile}} = 3,25 \text{ €/m}^2$  per la superficie convenzionale (superficie commerciale) dell'immobile  $S_c = 1.056,00 \text{ m}^2$  si ottiene il seguente più probabile reddito lordo di locazione mensile:

$$C_{\text{loc. mensile}} = V_{\text{loc. mensile}} \times S_c = 3,25 \text{ €/m}^2 \times 1.056,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 3.432,00$$

Il reddito di locazione annuo lordo si stima essere pertanto pari a

$$C_{\text{loc. annuo lordo}} = C_{\text{loc. mensile}} \times 12 = \text{€ } 41.184,00$$

Stimando le spese annuali in detrazione (imposte, utenze, manutenzioni, gestione amministrativa etc.), poste e pari forfettariamente al 30%, si perviene alla determinazione del reddito netto annuale

$$C = C_{\text{loc. annuo netto}} = \text{€ } 28.828,80$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo, quello proposto dall'Orefice (M. Orefice (1995) - Estimo, Utet), prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio ( $r_m$ ) in funzione delle dimensioni del centro abitato in cui è ubicato il bene secondo la seguente tabella:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO			
	MIN	MAX	MEDIO
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Poiché il Comune di Salemi è identificabile come un centro di limitata dimensione, si è assunto quale saggio di capitalizzazione medio il valore corrispondente a

$$r_m = 4\%$$

Il saggio di capitalizzazione  $r$  posto alla base della stima eseguita, si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di cui alla seguente tabella:



Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)	± 0,28 %
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,08 %
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %
	8	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
	9	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	± 0,16 %
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
	12	Età dell'edificio	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si determina pari a 2,64%.

Ne consegue la seguente valutazione:

$$V_m = C/r = 28.828,8/2,64\% = € 1.092.000,00$$

Il più probabile valore di mercato, calcolato secondo il metodo economico - reddituale (per capitalizzazione dei redditi) risulta pari a

$$V_m = € 1.092.000,00$$

e applicando l'uguaglianza  $V_m = V_{(\text{base d'asta})}$  si ottiene

$$V_{(\text{base d'asta})} = € 1.092.000,00$$

Considerando la media aritmetica dei due valori, tra di loro congrui, e volendo defalcare il costo forfetario di € 1.850,00 di una eventuale pratica catastale finalizzata all'intestazione del bene in capo a chi di diritto, si perviene al seguente "più probabile valore di mercato" del complesso immobiliare *de quo* di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come sopra identificato, da porre a base d'asta:

Prezzo base d'asta

**€ 1.066.500,00**

(euro unmilionesessantaseimilacinquecento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mazara del Vallo, lì 10/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
ing. Giuseppe ANGELO