

TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Fallimentare

G.D. Dr. [REDACTED]

Fallimento n° 26/2018 Reg. Fall. - [REDACTED]

Curatore fallimentare Dott.ssa Caterina Agate

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Gandolfo - [REDACTED] - con studio professionale in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al [REDACTED] nonché, all'Albo Unico Nazionale dei C.T.U. per il Tribunale di Marsala, con PEC del 23/10/2025 veniva nominato perito estimatore dal Curatore in epigrafe per la valutazione del compendio immobiliare della ditta fallita [REDACTED] [REDACTED] - giusta Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 26/2018 Reg. Fall. del 30.07.2018 - trascritta il 09/10/2025 ai nn° 21466/17957 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani.

Acquisita la relativa documentazione messa a disposizione dalla Curatela Fallimentare, nonché dalle personali indagini effettuate, il sottoscritto ha individuato all'attivo della fallita n° 1 consistenza immobiliare sita in Mazara del Vallo, nella via Gaetano Quattrocchi civ. 19, di seguito meglio descritta e analizzata. Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo che lo scrivente, congiuntamente con il Curatore Fallimentare, ha eseguito in data 05/11/2025 (allegato 1 - verbale di sopralluogo).

2. IDENTIFICAZIONE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

Trattasi di una unità immobiliare urbana ad uso abitativo, di proprietà della fallita [REDACTED] [REDACTED] ubicata al piano terzo di un edificio condominiale sito in Mazara del Vallo nella via Gaetano Quattrocchi civ. 19.

a. Identificazione dell'immobile

Catastalmente l'immobile in esame si individua in mappa nel foglio 189 - particella 713 e risulta censito all'urbano con i seguenti riferimenti di cui al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo:

- 1) Foglio 189 - p.lla 713 - sub 9
categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 8, consistenza 6,5 vani
via Gaetano Quattrocchi civ. 19 - interno 6 - piano 3.

b. Titolarità

Dalle consultazioni catastali espletate il bene immobiliare oggetto di perizia risulta correttamente intestato alla ditta fallita [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale

Costituzione al Catasto Fabbricati in atti dal 26/09/1990 con classamento e riferimenti catastali come di seguito evidenziato:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 26/09/1990 al 29/07/2012	[REDACTED] quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati fg. 189 - p.lla 713 - sub 9 cat. A/2, cl. 8, cons. 6,5 vani <i>RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL 06/03/1968</i>
dal 30/07/2012 ad oggi	[REDACTED] quota di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati fg. 189 - p.lla 713 - sub 9 cat. A/2, cl. 8, cons. 6,5 vani

Lo stato dei luoghi risulta difforme alla planimetria catastale in atti per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione interna dei locali per ampliamento del locale soggiorno e locale di sgombero determinata dall'eliminazione del vano ripostiglio e dei divisori pertinenti ingresso e soggiorno;
- chiusura del vano porta comunicante cucina-ingresso;
- chiusura verticale della veranda prospiciente via Quattrocchi con infisso vetrato.

3. DESCRIZIONE IMMOBILE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile farà parte di un lotto unico come di seguito costituito

a. Formazione dei lotti

LOTTO UNICO - Piena proprietà di una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile, posta al piano terzo - interno 6 - di un edificio condominiale sito in Mazara del Vallo nella via Gaetano Quattrocchi civ. 19, identificata al Catasto Fabbricati nel foglio 189 - part.lla 713 - sub 9.

b. descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo

Il bene immobiliare è costituito da un appartamento residenziale facente parte di un edificio condominiale sito in Mazara del Vallo nella via Gaetano Quattrocchi civ. 19 sviluppato in altezza per cinque elevazioni fuori terra e complessivamente costituito da nove unità immobiliari oltre bene comune non censibile.

Da un punto di vista territoriale l'immobile oggetto di stima ricade in zona centrale a poca distanza in direzione nord dal centro urbano direzionale. Il contesto circostante risulta caratterizzato da un'impronta urbana definita per lo più da fabbricati residenziali i cui piani terra sono anche destinati ad attività commerciali e artigianali. La viabilità circostante si sviluppa secondo uno schema a maglia basato dalle intersezioni di diverse direttrici quali la stessa via Gaetano Quattrocchi, il lungo Mazaro Ducezio, interconnesse e correlate con l'asse viario di via Roma.

Descrizione analitica

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un edificio condominiale con accesso dal civ. 19 di via Gaetano Quattrocchi mediante androne e vano scala condominiali avente ingresso ubicato salendo le scale a sinistra. I suoi confini si individuano come di seguito:

- a nord-est con le particelle 715, 717 e 718 dello stesso foglio di mappa;
- a nord-ovest con area libera condominiale;
- a sud-ovest con il sub 8 della stessa particella;
- ad est con la via Gaetano Quattrocchi.

Da un punto di vista distributivo l'appartamento si estende per una superficie utile di 146,75 mq circa e risulta costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, veranda, locale di

sgombero, due servizi igienici, e due camere da letto servite anch'esse da balconi. Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati e areati da finestre prospicienti la via pubblica, l'area libera condominiale nonché, le chiostrine interne pertinenti il fabbricato. La consistenza rilevata è pertanto così composta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vani principali	146,75 mq	169,19 mq	1,00	169,19 mq	3,20 ml	3°
veranda	4,16 mq	6,04 mq	0,60	3,62 mq	3,20 ml	3°
balcone (soggiorno)	//	3,00 mq	0,25	0,75 mq	//	3°
balcone (camera singola)	//	3,80 mq	0,25	0,95 mq	//	3°
balcone (camera matrimoniale)	//	3,00 mq	0,25	0,75 mq	//	3°
Totale superficie convenzionale:				175,26 mq		

L'appartamento si presenta rifinito al civile e pavimentato in ogni sua parte, tuttavia, è stato visivamente riscontrato in alcuni tratti di pareti verso esterno, la presenza di talune fessurazioni superficiali dell'intonaco nell'intorno degli elementi strutturali che, verosimilmente, possono essere riconducibili a fenomeni iniziali di ammaloramento da erosione esterna lungo le facciate condominiali. Gli impianti presenti sono di tipo sottotraccia e comprendono quello elettrico, idrico con ACS e riscaldamento con terminali radianti in elementi d'alluminio. Tenuto conto comunque di tutto quanto rilevato in fase di sopralluogo, l'unità immobiliare si può ritenere complessivamente in buono stato conservativo.

c. stato di occupazione

L'appartamento di proprietà della ditta fallita risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] la quale lo abita insieme alle due figlie minorenni in virtù dell'assegnazione della casa familiare a seguito di separazione consensuale [REDACTED] e successivo divorzio con Sentenza [REDACTED] (vedasi allegato 1 - verbale di sopralluogo).

4. PROVENIENZE VENTENNALI

- da periodo anteriore al ventennio al 29/07/2012 proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni giusto Atto di compravendita del 06/03/1968 al rogito del Notaio [REDACTED] in Mazara del Vallo - trascritto il 18/04/1968 ai nn. 5288/4813;
- dal 30/07/2012 ad oggi proprietà di [REDACTED] giusto Atto di donazione del 30/07/2012 - rep. 7334/3606 al rogito del Notaio [REDACTED] in Mazara del Vallo - trascritto il 03/08/2012 ai nn. 15162/12410.

5. FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI

❖ TRASCRIZIONE N° 10809/8813 del 31/05/2012

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

rep. 4108 del 24/05/2012

a favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale
- [REDACTED]
[REDACTED]
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale

contro:

- [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

relativamente agli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13.

❖ TRASCRIZIONE N° 15162/12410 del 03/08/2012

ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE ACCETTATA

rep. 7374/3606 del 30/07/2012

al rogito del Notaio [REDACTED] in Mazara del Vallo

a favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

- [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

❖ TRASCRIZIONE N° 17426/14251 del 13/09/2013

ATTO NOTARILE PUBBLICO - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

rep. 64338/19583 del 06/09/2013

al rogito del Notaio [REDACTED] in Mazara del Vallo

a favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni

- [REDACTED]
[REDACTED]

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni

relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

❖ TRASCRIZIONE N° 18589/14201 del 05/10/2018

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

rep. 3714/2018 del 18/09/2018

Tribunale Civile U.N.E.P. Marsala - [REDACTED]

a favore:

- Curatela Fallimento [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

❖ ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N° 20289/2888 del 02/11/2018

DOMANDA GIUDIZIALE - AVVENUTA TRASCRIZIONE

rep. 14201/2018 del 05/10/2018

Tribunale Civile U.N.E.P. Marsala - [REDACTED]

formalità di riferimento 14251 del 13/09/2013

a favore:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

❖ ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N° 12464/3627 del 22/07/2020

ATTO GIUDIZIARIO - INEFFICACIA PARZIALE

rep. 507/2020 del 19/05/2020

Tribunale Sez. Civile Marsala - [REDACTED]

formalità di riferimento 14251 del 13/09/2013

a favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

❖ TRASCRIZIONE N° 10581/8931 del 20/05/2025

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

rep. 1245/2021 del 26/10/2021

Tribunale Civile Marsala - [REDACTED]

a favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

❖ TRASCRIZIONE N° 21466/17957 del 09/10/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

rep. 56/2018 del 30/07/2018


Tribunale Ordinario Marsala - [REDACTED]

a favore:

- Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

- [REDACTED]


per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo nel foglio
di mappa 189 - particella 713 - sub 9.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'unità immobiliare acquisita al fallimento, così come l'intero fabbricato condominiale, è stata edificata in difformità al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia del 30/08/1968 rilasciata dal Comune di Mazara del Vallo. Successivamente, con Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 presentata in data 29/03/1986 - prot.llo 13719 - è stato urbanisticamente regolarizzato lo stato realizzato dell'edificio con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°4108 del 24/05/2012.

A seguito di accesso agli atti espletato dallo scrivente professionista presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Mazara del Vallo è stato riscontrato che l'immobile oggetto di perizia risulta, ad oggi, difforme al progetto delle opere di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 2012, per le stesse motivazioni già evidenziate catastalmente, come di seguito:

- diversa distribuzione interna dei locali per ampliamento del locale soggiorno e locale di sgombero determinata dall'eliminazione del vano ripostiglio e dei divisori pertinenti ingresso e soggiorno;
- chiusura del vano porta comunicante cucina-ingresso;
- chiusura verticale della veranda prospiciente via Quattrocchi con infisso vetrato.

Al fine di meglio chiarire quanto sopra riscontrato si rimanda alla rappresentazione grafica predisposta da questo professionista nell'apposito allegato 3.

Quanto difformemente rilevato rispetto agli atti sia urbanistico che catastali, rappresenta un fattore da tenere in considerazione in fase di valutazione immobiliare, pertanto, nel procedimento di stima saranno considerati gli eventuali costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile che, nello specifico, riguarderà quanto di seguito.

Ai fini urbanistici per le difformità rilevate nella diversa distribuzione interna dei locali, nella chiusura del vano porta cucina-ingresso nonché della veranda, sarà necessario predisporre opportuna pratica edilizia (C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria per opere già eseguite), a firma di un tecnico abilitato, da presentare al competente ufficio tecnico comunale.

In merito all'allineamento catastale, sarà altresì necessaria la presentazione di variazione catastale al competente Ufficio Provinciale del Territorio mediante procedura DOCFA.

Occorre infine rappresentare che, ad oggi, nel vano scala dell'edificio, individuato catastalmente nel sub 1 quale Bene Comune Non Censibile, risulta installato un elevatore montacarichi con struttura portante metallica e chiusure vetrate, la cui documentazione autorizzativa non è stata rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio riguardante la costruzione.

7. STIMA/FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo - interno 6 - di un edificio condominiale multipiano ubicato in zona centrale a Mazara del Vallo nella via Gaetano Quattrocchi civ. 19. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 189 - part.lla 713 - sub 9, Categoria A/2, classe 8; posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Lo scrivente professionista dopo aver esaminato la tipologia edilizia in esame, il contesto urbano, nonché la documentazione acquisita, ha ricercato il più probabile "valore di mercato" adottando il metodo di stima sintetico comparativo con l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è fondato sulla comparazione di unità immobiliari simili determinando un valore di mercato che sarà opportunamente aumentato o diminuito da coefficienti di merito in base alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche del bene oggetto di valutazione. Per tale procedimento di stima è stato preso in considerazione, come parametro di riferimento, la superficie convenzionale dell'unità immobiliare già individuata. Pertanto il valore dell'immobile sarà strettamente condizionato da specifici fattori come epoca di realizzazione, tipologia costruttiva, livello estetico, stato d'uso, vetustà, ampiezza e conformità del manufatto.

Effettuate le necessarie indagini, sia presso operatori locali del settore che attraverso la consultazione di banche dati specializzate quali O.M.I. e Borsino Immobiliare, sono stati ricercati valori unitari di immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

In riferimento alla fascia/zona centrale in cui l'unità immobiliare ricade, le indagini condotte e le informazioni ricavate hanno portato a identificare una oscillazione di valori di mercato, per immobili similari come di seguito riportato:

valore min. rilevato	valore max rilevato	valore applicato
€ 600,00/mq	€ 1.000,00/mq	€ 800,00/mq

Pertanto, tenuto conto di quanto acquisito e rilevato durante le operazioni peritali, considerate le attuali quotazioni immobiliari, ritenuta congrua l'iniziale applicazione del valore unitario di mercato intermedio, il sottoscritto consulente tecnico ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima così come di seguito in riepilogo:

APPARTAMENTO

Mazara del Vallo, via Gaetano Quattrocchi civ. 19 - piano 3° - interno 6

Superficie convenzionale	Valore unitario	Coeff. correttivo	Valore complessivo	Quota vendita	TOTALE
175,26 mq	€ 800,00/mq	0,79	€ 110.764,32	100%	€ 110.764,32

TOTALE valore di stima € 110.764,32

Deprezzamenti

Si portano in detrazione al valore di stima le seguenti voci:

- l'abbattimento forfettario del 15% sul valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia vizi;
- i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'odierno stato di fatto dell'immobile quantificabili per diritti, sanzioni e competenze tecniche in complessivi € 3.000,00;
- i costi necessari per l'aggiornamento/allineamento della situazione catastale in atti quantificabili per versamenti e competenze tecniche in complessivi € 500,00.

Applicando quanto sopra si ottiene, in riepilogo:

TOT. valore di stima	€	110.764,32	-
abbattimento forfettario 15% sul valore di stima per differenza oneri tributari su base catastale e reale ed assenza garanzia vizi	€	16.614,65	-
costi di regolarizzazione urbanistica	€	3.000,00	-
costi di regolarizzazione catastale	€	500,00	=
valore finale di stima	€	90.649,67	
valore finale di stima arrotondato, per difetto	€	90.600,00	

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatomi, il sottoscritto con la presente relazione che si compone di n° 12 pagine e n° 4 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico di stima ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. elaborato grafico;
4. documentazione acquisita.

Mazara del Vallo, 20/01/2026

Il Professionista

Arch. Vincenzo Gandolfo



VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno duemiladuecentocinquante, del mese di Novembre,
nel giorno cinque il sottoscritto C.T.U. Arch.
Vincenzo Spadolzi ha espletato il sopralluogo
di primo e secondo piano l'immobile sito in
Mazzone del Gallo nelle vie Quattrocchi civ. 19,
piano terzo, interno 6, di proprietà delle
ditte fallite [redacted] e [redacted] relativamente
alle procedure fallimentari n° 26/2018 Reg. Fall.
Le operazioni pontuali sono state iniziate alle
ore 16.30 alla presenza del Curatore Fallimentare
Dott. ne Caterina Agate, delle ditte fallite sig.
[redacted] e delle sig. [redacted]

È stata verificata se questo casale le autorità
autorità dei locali durante rilievo dimensionale e
riscontro diretto con gli elaborati catastali e del
quale si rileva difformità in parte della distribuzione
interna. Oltre ciò si è provveduto ad effettuare
una ricognizione visiva fotografica di tutti i locali
ed acquisiti tutti i dati necessari alle redazioni
dell'Attestato di Prestazione energetica.

L'immobile oggetto di perizia risulta ad oggi
occupato dalle sig. [redacted] che lo abita
insieme alle due figlie viventi in vista delle
anquiezioni delle cose familiari a regim. di usufrutto

