

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

Geom. Vito Gancitano, nell'Esecuzione Immobiliare Procedura esecutiva n. 87/2025 RGE

Promossa da:

**BCC NPLS 2018-2 s.r.l.**

Codice fiscale: 04970410264

Via V. Alfieri N° 1

Conegliano (TV)

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX

nato a xxxxx il xx/xx/xxxx

Esperto stimatore: Vito Gancitano Geom.

Custode Giudiziario: Carola Russo Avv.

## SOMMARIO

<i>Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.</i> .....	1
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale .....	3
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti.....	4
4. Provenienze ventennali .....	5
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri .....	5
6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	6
7. Stima/Formazione lotti.....	6
8. Eventuali particolarità da segnalare .....	7
9. Riepilogo bando d'asta .....	7
10. Schema riassuntivo.....	8
Allegati:.....	8

## 1. PREMESSA. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Il sottoscritto Vito Gancitano Geom. (CF GNCVTT78H05F061N ), con studio in Mazara del Vallo via Fiume Arno 123, iscritto al N° 1687 dell'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 24/09/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da **BCC NPLS 2018-2 s.r.l.** contro **Xxxxxx Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxx**, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 01/10/2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

In data 21/10/2025 è stato effettuato sopralluogo il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario, la moglie esecutato nella persona la Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxx e del avv. Xxxxxxx Xxxxx, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

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

## 2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

### A. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- 1) Fabbricato rurale – Comune di Castelvetro F 143 part 122, 42,00 mq. Contrada Marinella Cavallaro
- 2) Lotto di terreno – Comune di Cstelvetro F 143 part 297 Sem. Arbo 3 are 20 ca. 00 reddito dominicale € 9,81 agrario € 3,10 Contrada Marinella Cavallaro
- 3) Lotto di terreno – Comune di Cstelvetro F 143 part 298 Sem. Arbo 3 are 50 ca. 90 reddito dominicale € 24,97 agrario € 7,89 Contrada Marinella Cavallaro

### B. TITOLARITÀ

I beni pignorati oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

Xxxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) proprietario per 1/1;

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXX Proprietà 1/1

### C. CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI. CORRISPONDENZA CATASTALE.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 25/03/2010	XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX 1000/1000	N.C.T. Fg. 143, part. 122, N.C.T. Fg. 143, part. 297, N.C.T. Fg. 143, part. 298.
Dal 25/03/2010 ad oggi	XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX 1/1	N.C.T. Fg. 143, part. 122, N.C.T. Fg. 143, part. 297, N.C.T. Fg. 143, part. 298.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla mappa catastale in quanto esistono delle tettoie non censite vedi rappresentazione grafica allegata.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

#### A. FORMAZIONE DEI LOTTI

**Lotto 1)** Piena proprietà di un terreno con annesso fabbricato rurale indipendente destinati nel P.r.g. a "C2" zona di espansione sito a Castelvetro nella Contrada Marinella Cavallaro; identificato al N.C.T. al foglio di mappa 143, particella 122, 297, 298.

#### B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. CONFINI, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, STATO CONSERVATIVO.

#### **Descrizione analitica del lotto di terreno con annesso fabbricato rurale:**

Il lotto 1 è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Cavallaro Scalo Marinella, tramite un cancello situato sulla particella 298. Percorrendo una strada carrabile si giunge, dove è ubicato il fabbricato rurale, ricadente sulla particella 122. Sul lato destro della strada si trova invece la particella 297.

Il fabbricato rurale della particella 122 ha subito una modifica strutturale: è stato sostituito con un monolocale dotato di w.c., realizzato in prefabbricato coibentato, con annessa tettoia in plexiglass. Inoltre, sulla particella 298 sono state realizzate ulteriori tettoie, sia adiacenti che non, una riserva idrica in cemento e un pozzo ben sigillato.

La restante parte del terreno, al netto delle tettoie e della strada carrabile, pari a circa 6.390 m<sup>2</sup>, è coltivata a oliveto misto, composto da 37 piante, tra esemplari secolari e nuove impiantazione.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Monolocale	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,80	Terra
Oliveto	6390,00 mq	1,00	6390,00 mq		

Il lotto si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

#### C. STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto risulta libero.

#### 4. PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale Proprietario:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX (cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
proprietario per 1/1; pervenuto con Decreto di Trasferimento del 25/03/2010 Rep.701/2010

Precedenti Proprietari:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).  
Proprietario per 1000/1000; Pervenuto con rogito del Notaio G. Giubilato del 21/10/1987  
rep. 74559

#### 5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI

**5.1:** Trascrizione n° 9006/12727 del 28/05/2010, Atto Giudiziale derivante da Decreto di Trasferimento del Tribunale di Marsala del 25/03/2010 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX.

**5.2:** Iscrizione ipoteca volontaria n° 2056/14440 del 07/07/2011, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo Della Sicilia Occidentale Con Sede in Alcamo (Tp), Agrileasingbanca per il leasing delle Banche Di Credito Cooperativo Casse Rurali e Artigiane S.p.a. con sede in Roma, contro: XXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX con sede in XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, Concessione mutuo Fondiario per atto firma di Cangemi Giovanni del 05/07/2011 rep. 23.815 racc. 12.837;

**5.3:** *Pignoramenti:* n° 11957/15425 del 11/08/2017 derivante da Atto Esecutivo “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a favore di ICCREA Bancaimpresa S.p.a. con sede in Roma e contro: XXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX nato a xxx il xx/xx/xxxx, derivato da atto giudiziario del Tribunale Di Marsala, in data 28/07/2017 rep.1294/2017

**5.4:** Trascrizione: n° 10397/13174 del 17/07/2019 derivante da Atto Esecutivo “Decreto di Sequestro” del Tribunale di Trapani Sez. Misure e Prevenzioni rep. 6/2019 del 12/07/2019.

**5.5:** Trascrizione: n° 1630/17383 del 08/08/2024 derivante da Atto Giudiziario “Decreto Dissequestro parziale” della Corte di Appello Palermo Sez. Misure e Prevenzioni rep. 164/2022 del 26/06/2024.

**5.6:** *Pignoramenti:* n° 15525/18518 del 27/08/2025 derivante da Atto Esecutivo “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a Favore Fino BCC NPLS 2018-2 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) cod. fiscale 04970410264, e contro: XXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX nato a xxxxx il xx/xx/xxxx.

**N.B.:**

- **La formalità n. 1 iscritta nell'elenco derivante da decreto di trasferimento a favore dell'esecutato in quanto atto di acquisto.**
- **Le formalità 4 e 5 sono sequestro e dissequestro.**

**Dette formalità a tutt'oggi non sono state ancora cancellate.**

## 6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Trattandosi di un lotto di terreno, non è richiesta la regolarità urbanistica. Per quanto riguarda il fabbricato rurale, si tratta di un'opera costruita antecedentemente al 1967. Le tettoie, invece, in quanto ampliamenti, non sono condonabili, anche se ricadono in zona di espansione "C2". Tuttavia, secondo le norme di attuazione, la distanza dai confini non può essere inferiore ai 5 metri. Poiché tale requisito non è rispettato, sono stati computati i costi relativi, che dovranno essere debitamente considerati in fase di valutazione.

## 7. STIMA/FORMAZIONE LOTTI

**Lotto N° 1** – Piena proprietà di un terreno con annesso fabbricato rurale indipendente destinati nel P.r.g. a “C2” zona di espansione sito a Castelvetro nella Contrada Marinella Cavallaro; identificato al N.C.T. al foglio di mappa 143, particella 122, 297, 298.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità

immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il valore di mercato più probabile per l'area come segue: per il monolocale, € 600,00 al mq; per l'uliveto, € 2,90 al mq. Tuttavia, essendo situata in una zona di espansione "C2", il valore del terreno aumenta a € 40,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 1: Mono locale	42,00 mq	600,00 €/mq	25.200,00 €	100,00%	25.200,00 €
Terreno Ricadente Zona "C2" coltivato ad Uliveto	6.390,00 mq	40,00 €/mq	255.600,00 €	100,00%	255.600,00 €

Valore di stima: € 280.800,00

#### Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Costi e per la rimozione degli ampliamenti "tettoie"	5.000,00	€

**Valore finale di stima: € 275.800,00.**

#### Decurtazione forfettaria del 15%

€ 275.800,00\* 0,85= € 234.430,00

**Valore finale di stima a basa d'asta: € 234.430,00.**

Il canone di locazione può essere stimato in € 150,00 /mese.

#### 8. EVENTUALI PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

#### 9. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

##### LOTTO 1

- Trattasi di lotto di terreno con annesso fabbricato rurale indipendente destinati nel P.r.g. a "C2" zona di espansione sito a Castelvetro nella Contrada Marinella Cavallaro; identificato al N.C.T. al foglio di mappa 143, particella 122, 297, 298.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 234.430,00.**

10. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2025 R.G.E

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.430,00.**

Lotto indipendente			
<b>Ubicazione:</b>	Castelvetro (TP) - Contrada Marinella Cavallaro, strada Comunale Cavallaro Scalo Marinella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno con annesso fabbricato rurale Identificati al catasto Terreni - Fg. 143 Part. 297, 298 e part 122 il Fabbricato rurale	<b>Superficie</b>	7132,00 mq circa
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione. (come rilevabile dalle foto scattate in occasione del sopralluogo).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno con annesso fabbricato rurale indipendenti destinati nel P.r.g. a "C2" zona di espansione sito a Castelvetro nella Contrada Marinella Cavallaro; identificato al N.C.T. al foglio di mappa 143, particella 122, 297, 298. Coltivato a oliveto misto, composto tra esemplari secolari e nuove impianto		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il lotto è libero (coltivato dall'esecutato)		

**ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Ispezione Ipotecarie;
3. Disegno dimostrativo
4. Visure catastali;
5. Stralcio catastale;
6. Foto del lotto;

Il C.T.U. incaricato  
(Geom. Vito Gancitano)