

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

Procedura esecutiva n. 122/2025 R.G.E.I.

promossa da

ALL RESERVED S.R.L.

contro

#####

Esperto Stimatore: Arch. Vincenzo Gandolfo

Custode Giudiziario: Avv. Federica Armata



SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.	1
1. Premessa, svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	3
2. Identificazione degli immobili e verifica della corrispondenza catastale	3
3. Descrizione degli immobili e suddivisione in lotti	5
4. Provenienze ventennali	7
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	7
6. Regolarità edilizia e urbanistica	8
7. Stima/Formazione lotti	9
8. Riepilogo bando d'asta	11
9. Schema riassuntivo	11
Allegati:	11



1. Premessa, svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Gandolfo (C.F. GNDVCN74B07D423D), con studio in Mazara del Vallo nella via Felice Cavallotti civ. 8, iscritto al n° 1339 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Trapani nonché, al n° 54 dell'Albo Unico Nazionale dei C.T.U. per il Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. con Decreto del 15/11/2025 (comunicato in data 17/11/2025), relativamente al procedimento esecutivo promosso da *ALL RESERVED S.R.L.* contro ##### #####, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 19/11/2025, 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 18/12/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato ubicato in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333, le operazioni di sopralluogo si sono svolte alla presenza del Custode Giudiziario nominato Avv. Federica Armata e del sig. #####, marito della debitrice esecutata, come risulta dal relativo verbale di sopralluogo allegato alla presente. 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

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo di proprietà dell'esecutata sig.ra #####, facente parte di un fabbricato di maggiore estensione e sita in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333.

a. Identificazione dell'immobile

Catastalmente l'immobile pignorato si individua in mappa nella particella 126 del foglio 317 e risulta censito all'urbano nel Catasto Fabbricati di Marsala come di seguito in riepilogo:

Foglio 317 - p.lla 126 - sub 1 - zona censuaria 2 - piano T
categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 6, consistenza 4,5 vani.

b. Titolarità

L'immobile oggetto di esecuzione si appartiene all'esecutata ##### (proprietà 1000/1000) nata a Marsala il ##/##/##### codice fiscale: #####



Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(proprietà 1000/1000)

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare pignorata deriva dalla costituzione al Catasto Fabbricati del 30.04.1990 della particella 126 che successivamente, con frazionamento del 07.11.1995, ha dato origine ai due distinti subalterni ad oggi costituiti e identificati negli immobili:

- foglio 317 - p.lla 126 - sub 1 (bene immobiliare pignorato oggetto di esecuzione)
- foglio 317 - p.lla 126 - sub 2 (altro bene immobiliare)

Nello specifico, sulla base delle consultazioni catastali eseguite, si è potuto riscontrare quanto di seguito relativamente all'unità immobiliare pignorata:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 07/11/1995 al 05/01/1996	##### (C.F. #####) quota di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati fg. 317 - p.lla 126 - sub 1 cat. A/4, cl. 6, cons. 4,5 vani
dal 05/01/1996 al 16/08/2021	##### (C.F. #####) usufrutto 1000/1000 ##### (C.F. #####) nuda proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati fg. 317 - p.lla 126 - sub 1 cat. A/4, cl. 6, cons. 4,5 vani
dal 16/08/2021 ad oggi	##### (C.F. #####) proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati fg. 317 - p.lla 126 - sub 1 cat. A/4, cl. 6, cons. 4,5 vani

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle risultanze catastali acquisite per i seguenti motivi:

- l'apertura vano che connette il locale soggiorno con la cucina risulta di fatto traslata rispetto alla planimetria catastale in atti;
- il locale wc risulta privo di divisorio interno e pertanto di relativo anti-bagno come rappresentato nella planimetria catastale;
- il locale ubicato frontalmente l'accesso stradale, limitrofo alla camera da letto, non risulta censito e rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Va inoltre segnalato che, ad oggi, una porzione di terreno pertinenziale retrostante l'immobile pignorato, risulta di fatto, occupata da manufatto costituente ampliamento immobiliare non



ancora dichiarato al Catasto Fabbricati e riguardante le consistenze dell'immobile limitrofo di cui al foglio 317 - p.lla 126 - sub 2. Tuttavia quanto rilevato non rappresenta una fusione sul piano fisico con l'immobile pignorato oggetto di perizia.

3. Descrizione dell'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 popolare, sita in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333 - piano terra; identificata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 317, particella 126, sub 1.

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

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa, facente parte di un fabbricato di maggiore estensione, ubicato in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333. Da un punto di vista territoriale l'immobile ricade in una zona extraurbana del vasto territorio comunale di Marsala localizzabile a circa 9 Km in direzione sud-est dal centro urbano direzionale e risulta a questi connesso tramite diverse arterie viarie principali quali la SS115, la SP62, l'asse di c.da Pastorella, ed altre. L'impronta urbana delineata è definita da appezzamenti di terreno e fabbricati a destinazione residenziale nonché agricola/artigianale. La viabilità circostante si sviluppa secondo schemi anche irregolari ma costantemente connessi con le principali direttrici in direzione Marsala/Mazara del Vallo.

Descrizione analitica

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo popolare sita in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333, dotata di terreno di pertinenza, con accesso indipendente dalla stessa via pubblica tramite camminamento ad L e posta in arretramento rispetto al filo stradale. I suoi confini si individuano come di seguito:

- a sud-est con via pubblica;
- a sud-ovest con le part.lle 123 e 125;
- a nord-ovest con le part.lle 122, 330, 513 nonché con u.i.u. 126/2;



- a nord-est con u.i.u. 126/2.

Il costruito si sviluppa in altezza per una elevazione fuori terra ed è strutturalmente costituito da muratura portante in conci di tufo con coperture a volta anch'esse in muratura. Da un punto di vista distributivo i vani principali dell'unità abitativa si estendono per una superficie utile di 79 mq circa e risultano costituiti da soggiorno, sala e camera da letto tra essi comunicanti e non disimpegnati, oltre a cucina e servizio igienico. Sulla parte retrostante si individua, invece, una porzione di area parzialmente scoperta poco praticabile in quanto a fondo naturale ed occupato da vegetazione spontanea. Frontalmente all'ingresso su strada, risulta invece annesso, in aderenza ai vani principali, un locale utilizzato quale vano di sgombero con accesso esterno, non comunicante con i vani principali e coperto da falda inclinata in ondulina verosimilmente in *cemento-amianto* comunque ancora in buone condizioni di compattezza e non friabile.

Occorre inoltre precisare che, durante le operazioni di sopralluogo eseguite, è emerso che il locale soggiorno presenta, di fatto, una porta (non apribile) in direzione degli ambienti confinanti dell'unità immobiliare di cui al sub 2 che in effetti è materialmente murata sul lato opposto [dichiarazione sig. Patti nel verbale di sopralluogo]. La consistenza rilevata è pertanto così composta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vani principali	79,07 mq	95,04 mq	1,00	95,04 mq	varia	T
loc. di sgombero esterno	18,34 mq	22,04 mq	0,20	4,41 mq	2,15 ml	T

L'immobile si presenta internamente con finiture di tipo economico ed è pavimentato in ogni sua parte con elementi in *scaglietta* tipico delle realizzazioni degli anni '60, fatta eccezione per il servizio igienico di più recente fattura. Gli impianti presenti sono di tipo sottotraccia e comprendono quello elettrico, idrico e ACS con boiler elettrico. Esternamente le facciate dell'immobile sono rifinite con solo strato di rinzaffo di malta. Il terreno libero di pertinenza si presenta ad oggi senza sistemazione alcuna, poco praticabile ed occupato da vegetazione spontanea. Tenuto conto di quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo, l'unità immobiliare si ritiene complessivamente in buono stato conservativo.

Al fine di chiarire meglio quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica e all'elaborato grafico predisposti da questo C.T.U. negli allegati 2 e 3.



c. stato di occupazione

L'immobile risulta libero dall'esecutato e dai familiari che con lui convivono.

4. Provenienze ventennali

Dal 05/01/1996 ad OGGI

proprietà di ##### ##### ##### (C.F. #####) giusto Atto di donazione del 05/01/1996 - repertorio n. 24728 - raccolta n. 7899, al rogito del Notaio Salvatore Lombardo in Marsala - registrato a Marsala il 25/01/1996 - trascritto a Trapani il 30/01/1996 ai nn. 1838/1612.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

- ❖ Iscrizione n° 30827/7149 del 07/11/2007
 IPOTECA LEGALE
 a favore Serit Sicilia S.p.a. - C.F. 04739330829 - con sede in Trapani
 contro ##### ##### ##### nata a Marsala il ##/##/#####
 gravante sull'immobile in Marsala - Catasto Fabbricati fg 317 - part.lla 126 - sub 1;
- ❖ Iscrizione n° 18228/1459 del 01/10/2014
 IPOTECA LEGALE
 a favore Riscossione Sicilia S.p.a. - C.F. 04739330829 - con sede in Trapani
 contro ##### ##### ##### nata a Marsala il ##/##/#####
 gravante sull'immobile in Marsala - Catasto Fabbricati fg 317 - part.lla 126 - sub 1;
- ❖ Trascrizione n° 23023/19197 del 28/10/2025
 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
 Atto Giudiziario del 09/10/2025 - repertorio 1917 - Tribunale di Marsala
 a favore Clessidra Capital Credit Sgr S.p.a. C.F. 11418880966 - con sede in Milano
 contro ##### ##### ##### nata a Marsala il ##/##/#####
 gravante sull'immobile in Marsala - Catasto Fabbricati fg 317 - part.lla 126 - sub 1;



6. Regolarità edilizia e urbanistica

Al fine di relazionare nel merito della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, lo scrivente consulente ha espletato accesso agli Atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Marsala ed ha potuto appurare quanto di seguito. La costruzione dell'intero fabbricato è risalente a data anteriore al mese di Settembre 1967 e non ha subito variazione alcuna sino al 1995, periodo in cui è stata presentata dalla precedente ditta proprietaria richiesta di autorizzazione all'esecuzione di interventi straordinari per il frazionamento dell'immobile in due unità abitative con cambio di destinazione di alcuni locali da magazzino ad abitazione. Con Autorizzazione Edilizia n° 357 del 29/11/1995 il Sindaco del Comune di Marsala autorizzava gli interventi di cui sopra per il frazionamento immobiliare.

Sulla base della documentazione urbanistica consultata/acquisita e tenuto conto di quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo espletate, questo professionista ha riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere non conforme al progetto delle opere di cui all'Autorizzazione Edilizia rilasciata. Come già evidenziato sotto il profilo catastale, si rilevano le seguenti difformità:

- l'apertura vano che connette il locale soggiorno con la cucina risulta di fatto traslata rispetto agli elaborati di progetto in atti;
- il locale wc risulta privo di divisorio interno e pertanto di relativo anti-bagno come rappresentato negli elaborati di progetto in atti;
- il locale ubicato frontalmente l'accesso stradale, limitrofo alla camera da letto non risulta negli elaborati di progetto in atti, venendosi a configurare, quindi, come opera abusiva.

Inoltre, specificatamente alle norme igienico-sanitarie, si evidenzia che le finestre dei locali cucina e wc sono dimensionalmente difformi agli elaborati di progetto e non soddisfano, quindi, il rapporto minimo di 1/8 della superficie pavimentata.

Al fine di meglio chiarire quanto sopra riscontrato si rimanda alla rappresentazione grafica predisposta dallo scrivente nell'allegato 3.

Per quanto realizzato in difformità al progetto autorizzato, e riconducibile a variazioni sulle murature portanti (apertura vano soggiorno-cucina traslato), al fine della regolarizzazione urbanistica si potrà presentare S.C.I.A. in Sanatoria e parere di sussistenza delle opere al Genio Civile nonché, variazione catastale DOCFA quantificabili per diritti, sanzioni e competenze tecniche in complessivi € 3.200,00 che, in fase di valutazione sarà posto come deprezzamento.



Relativamente alle superfici finestrate non verificate nonché all'assenza dell'anti-bagno, quali requisiti necessari alla conformità igienico-sanitaria, si ritiene opportuno ripristinare le opere come al progetto approvato quantificando l'ammontare dei costi necessari per un importo complessivo pari a € 2.400,00 che, in fase di valutazione sarà posto come deprezzamento.

Infine, per quanto concerne il locale esterno accertato come abusivo, dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente del Comune di Marsala si è potuto appurare che l'immobile oggetto di perizia ricade in Zona Territoriale Omogenea E2 - verde agevolato - regolamentata dall'art. 39/paragrafo 2 delle Norme di Attuazione ove viene consentita l'edificazione secondo un indice di cubatura pari a 0,10 mc/mq. Considerato l'intero fabbricato già costruito e rapportandolo con la superficie dell'intera particella non si ottiene cubatura residua utilizzabile per un eventuale sanabilità del locale. Pertanto, ai fini della regolarità edilizia, si ritiene opportuno ripristinare lo *status quo ante* quantificando le opere necessarie alla demolizione del manufatto, trasporti, oneri di discarica e smaltimento speciale di cemento-amianto per un importo complessivo pari a € 4.500,00 che, in fase di valutazione sarà posto come deprezzamento.

7. Stima/Formazione lotti

LOTTO UNICO costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione popolare, sita in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333 - piano terra; identificata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 317, particella 126, sub 1, zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 6; posto in vendita per il diritto di proprietà 1000/1000.

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, estrinseche e tecnologiche del bene immobile mediante l'applicazione di coefficienti correttivi [kc] in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare. Tenuto conto di quanto acquisito e rilevato durante le operazioni peritali, considerato che le quotazioni immobiliari rilevate da O.M.I. e Borsino Immobiliare presentano le seguenti oscillazioni

rilevazioni	valore min. rilevato	valore max rilevato
O.M.I.	€ 750,00/mq	€ 1.100,00/mq
Borsino Immobiliare	€ 585,00/mq	€ 920,00/mq



il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, facente parte di un lotto unico, così come di seguito in riepilogo:

ABITAZIONE POPOLARE
Marsala, c.da S. Anna civ. 333 - piano T

Superficie convenzionale	Valore unitario	Coeff. correttivo	Valore complessivo	Quota vendita	TOTALE
95,04 mq	€ 650,00/mq	0,85	€ 52.509,60	100%	€ 52.509,60

TOTALE valore di stima € 52.509,60

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 pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria/Genio Civile/variazione catastale quantificati complessivamente € 3.200,00;
- i costi necessari al ripristino delle conformità alle Norme Igienico-Sanitarie relativamente alle finestrate e anti-bagno di cui sopra, quantificati complessivamente € 2.400,00;
- i costi necessari alla demolizione del locale abusivo per il ripristino dello *status quo ante* quantificati complessivamente € 4.500,00;

Pertanto, applicando quanto sopra si ottiene, in riepilogo:

TOT. valore di stima	€	52.509,60	-
abbattimento forfettario 15% sul valore di stima per differenza oneri tributari su base catastale e reale ed assenza garanzia vizi	€	7.876,44	-
costi per pratiche S.C.I.A. in Sanatoria/Genio Civile/variazione catastale	€	3.200,00	-
costi per ripristino conformità Igienico-Sanitaria	€	2.400,00	
costi per demolizione locale abusivo	€	4.500,00	=
valore finale di stima	€	34.533,16	
valore finale di stima arrotondato, per difetto	€	34.500,00	



Il canone di locazione può essere stimato complessivamente in € 200,00/mese

8. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO costituito da:

immobile ubicato in zona extraurbana a Marsala nella c.da S. Anna civ. 333, piano T
Unità immobiliare destinata ad abitazione popolare, sita in Marsala nella contrada S. Anna civ. 333 - piano terra; identificata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 317, particella 126, sub 1, zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 6; posto in vendita per il diritto di proprietà 1000/1000.

9. Schema riassuntivo

Ubicazione:	Marsala - c.da S. Anna civ. 333, piano T		
Zona immobiliare:	extraurbana		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Abitazione popolare Catasto Fabbricati Fg. 317 - part. 126 - Sub. 1, Cat. A/4	Superf. conv.	95,04 mq
Stato conservativo:	buono		
Stato di occupazione	libero		

Allegati:

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

Mazara del Vallo, 25/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vincenzo Gandolfo

