

TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva n. 143/2024 R.G.E.

riunita alla n. 140/2025 R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV s.r.l.

Contro

Esperto stimatore: **Geom. Francesco Ubaldo Zichittella**

G.E.: Dott. Bellomo Marcello

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI
 - 2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'EX ART. 567 C.P.C.
 - 2.2 TITOLO DI PROPRIETÀ
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI
 - 3.1 IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
 - A. Appartamento ad uso civile abitazione
 - B. Posto auto pertinenziale
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
5. DIVISIONE IN LOTTI
6. STIMA
7. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

Con provvedimento del 28/11/2024 il sottoscritto Geom. Francesco Ubaldo Zichittella veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, accettando l'incarico mediante giuramento in data 03/12/2024.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13/12/2024, previo accesso ai luoghi effettuato con l'assistenza del Custode Giudiziario, Avv. .

A seguito delle osservazioni formulate dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto depositava successiva perizia integrativa, nella quale veniva rideterminato il valore del compendio pignorato, tenendo conto:

- delle difformità edilizie riscontrate;
- della decurtazione forfetaria applicata nella misura del 15%;
- della esclusione dei beni non autonomamente pignorati.

Con provvedimento del 20/04/2026, il Giudice dell'Esecuzione:

- disponeva la riunione alla presente procedura della n. 140/2025 R.G.E.;
- sospendeva le operazioni di vendita;
- incaricava il sottoscritto di redigere ulteriore perizia integrativa, tenendo conto dell'intero compendio pignorato risultante dalle procedure riunite;
- assegnava termine di giorni trenta per il deposito;
- fissava udienza al 06/07/2026 ore 09:00, con trattazione scritta.

Il sottoscritto riceveva comunicazione del suddetto provvedimento mediante notificazione di cancelleria a mezzo PEC in data 21/04/2026.

Con successivo provvedimento del 14/05/2026, il Giudice dell'Esecuzione rilevava che le condizioni generali del bene devono essere espressamente considerate nella determinazione del valore unitario espresso in €/m² e non possono dar luogo ad autonoma decurtazione forfetaria per le medesime ragioni, assegnando al sottoscritto termine di giorni dieci per il deposito di nuova perizia di stima conforme al predetto rilievo.

Con successivo provvedimento del 18/05/2026, il G.E. disponeva che il sottoscritto esplicitasse compiutamente i criteri adottati per la determinazione del valore unitario dell'immobile e applicasse la riduzione forfetaria prevista nel decreto di conferimento dell'incarico.

La presente relazione viene pertanto redatta in conformità ai suddetti rilievi e chiarimenti richiesti dal G.E., recependo integralmente le risultanze dell'ultimo rapporto di stima integrativo aggiornato, con particolare riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, al valore unitario adottato, alle detrazioni per difformità urbanistico-catastali, alla riduzione forfetaria del 15%, **applicata non per lo stato manutentivo del bene, già considerato nel valore unitario, ma in ragione dell'assenza della garanzia per vizi, della natura coattiva della vendita giudiziaria, della differenza tra oneri tributari e della minore appetibilità commerciale del bene.**

Tutto ciò premesso, si procede alla redazione della presente perizia integrativa definitiva.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'EX ART. 567 C.P.C.

Dal controllo della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento si è verificato l'esistenza della seguente certificazione:

- N°1 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- N° 1 NOTA DI TRASCRIZIONE - Atto di pignoramento immobiliare;
- N° 1 CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA – Esame ultraventennale al 23/10/2024, dei beni pignorati

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

2.2 TITOLO DI PROPRIETÀ

Trattasi di atto di compravendita a favore dei debitori, (quota pari a), nato a () il / / , C.F. e , nata a (), il / / , C.F. , **contro** , rogato dal Notaio di (), in data / / , Rep. N. / , Trascritto il / / nn. / .

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'incarico conferito al CTU riguarda la valutazione degli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, nonché del compendio risultante a seguito della riunione della procedura esecutiva n. 140/2025 R.G.E. alla procedura n. 143/2024 R.G.E.

I beni oggetto di stima sono di seguito descritti.

A. Appartamento ad uso civile abitazione

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato nel Comune di Marsala (TP), in Vicolo San Francesco di Paola n. 170/A, al quarto piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre il torrino, composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, un vano bagno con vasca, un vano W.C. con doccia, due camere da letto e tre balconi.

L'unità immobiliare confina a Nord con appartamento complanare e vano scala, ad Est con corsia di manovra interrata, a Sud con unità immobiliare dell'edificio B4 e ad Ovest con corsia pedonale comune.

Costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento un vano cantinola contraddistinto con il numero cinque (5), posto al piano cantinato e confinante con i vani cantina numeri quattro e sei e con il garage comune.

Il tutto è rilevato nel N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa n. 223, particella n. 37, subalterno n. 100, piano 4-S1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale € 464,81.

È altresì compresa la comproprietà in ragione di 1/4 del terreno annesso e circostante a tutti gli edifici del complesso edilizio, con tutti gli impianti e servizi comuni esistenti.

B. Posto auto pertinenziale

È compreso un posto auto in area autorimessa, ubicata nel medesimo complesso edilizio sito in Marsala (TP), Vicolo San Francesco di Paola, accessibile mediante rampa carrabile e scala condominiale interna, contrassegnato con il numero otto, pertinenza dell'unità immobiliare principale con diritto di uso non esclusivo.

Il bene è rilevato al N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa n. 223, particella n. 37, subalterno n. 102, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale pari a mq 334, rendita catastale € 638,24, piano S1.

La quota di proprietà riferibile ai debitori è pari a 1/20 dell'autorimessa comune. Detta quota, rapportata alla consistenza catastale complessiva di mq 334, corrisponde convenzionalmente ad una superficie di mq 16,70.

Calcolo: $334 \text{ mq} \times 1/20 = 16,70 \text{ mq}$.

Trattasi di pertinenza dell'unità immobiliare principale, con diritto di uso non esclusivo, priva di autonoma delimitazione materiale e funzionale.

Il posto auto viene considerato nella presente valutazione in quanto ricompreso nel compendio pignorato a seguito della riunione della procedura n. 140/2025 R.G.E., disposta dal G.E. con provvedimento del 20/04/2026.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di visura catastale, risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Marsala (TP) come di seguito:

Unità immobiliare principale

Identificativi catastali: Al N.C.E.U. del comune di Marsala

COMUNE DI MARSALA									
Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez. Urban a	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	223	37	100	2	A/2	5	6 vani	464,81	4

Dato di superficie: Totale: 125mq

Totale escluse aree scoperte: 120mq

Posto auto in autorimessa comune

Identificativi catastali: Al N.C.E.U. del comune di Marsala

COMUNE DI MARSALA									
Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	223	37	102	2	C/6	4	334mq	638,24	S1

Dato di superficie: Totale: 334mq

Quota di proprietà pari a 1/20, in regime di comunione legale dei beni tra i sigg. e a, relativa a pertinenza con diritto di uso non esclusivo.

La quota di comproprietà riferibile ai debitori, pari a 1/20 della consistenza catastale complessiva dell'autorimessa, corrisponde convenzionalmente ad una superficie di mq 16,70.

Calcolo: $334 \text{ mq} \times 1/20 = 16,70 \text{ mq}$.

5. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, nonché il rapporto pertinenziale e funzionale esistente tra l'appartamento, la cantinola e il posto auto, ai fini della vendita si individua un unico lotto, così come di seguito descritto.

LOTTO UNICO

A. Unità immobiliare a destinazione residenziale

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Marsala (TP), in Vicolo San Francesco di Paola n. 170/A, identificata al foglio 223, particella 37, subalterno 100, censita al Catasto Fabbricati con categoria A/2, classe 5, ubicata al quarto piano di edificio condominiale.

L'unità presenta consistenza catastale di sei vani, superficie catastale complessiva di 125 mq, superficie catastale escluse aree scoperte di 120 mq e rendita catastale pari a € 464,81.

B. Cantinola di pertinenza

Cantinola di pertinenza esclusiva, della superficie rilevata pari a mq 1,66, ubicata al piano cantinato e contraddistinta con il numero cinque (5).

C. Posto auto pertinenziale

Posto auto contraddistinto con il numero otto, ubicato in area autorimessa condominiale, censita al foglio 223, particella 37, subalterno 102, quale quota di comproprietà pari a 1/20, con diritto di uso non esclusivo.

6. STIMA

Per la stima del lotto, così come sopra individuato, si rimanda al relativo Rapporto di Stima redatto separatamente di cui, di seguito, si riporta la valutazione finale.

Calcolo del valore di mercato degli immobili		
LOTTI	DESCRIZIONE	VALORE
LOTTO UNICO	Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Marsala (TP), in Vicolo San Francesco di Paola n. 170/A, identificata al foglio 223, particella 37, subalterno 100, censita al Catasto Fabbricati con categoria A/2, classe 5, ubicata al quarto piano di edificio condominiale. L'unità presenta consistenza catastale di sei vani, superficie catastale complessiva di 125 mq, superficie catastale escluse aree scoperte di 120 mq e rendita catastale pari a € 464,81. Cantinola di pertinenza esclusiva, della superficie rilevata pari a mq 1,66, ubicata al piano cantinato e contraddistinta con il numero cinque (5). Posto auto contraddistinto con il numero otto, ubicato in area autorimessa condominiale, censita al foglio 223, particella 37, subalterno 102, quale quota di comproprietà pari a 1/20, con diritto di uso non esclusivo.	€ 67.600

7. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, ritiene di aver espletato compiutamente il mandato ricevuto, avendo proceduto alla valutazione dell'intero compendio pignorato, così come risultante a seguito della riunione delle procedure esecutive n. 143/2024 R.G.E. e n. 140/2025 R.G.E., disposta con provvedimento del 20/04/2026.

La presente perizia integrativa è stata redatta sulla base della documentazione agli atti, degli accertamenti eseguiti, del sopralluogo effettuato, nonché delle risultanze tecnico-estimative elaborate secondo criteri di ordinaria prudenza e secondo le metodologie estimative comunemente adottate.

Il valore di stima finale del lotto unico, comprensivo di tutte le componenti immobiliari pignorate, è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dello stato di conservazione, delle difformità urbanistiche e catastali rilevate e dei relativi costi di regolarizzazione, nonché del valore del posto auto pertinenziale accorpato alla valutazione complessiva del compendio.

In particolare, il valore unitario di € 700,00/m² attribuito all'unità immobiliare principale è stato determinato nell'ambito della forbice OMI di riferimento, pari a € 500,00/m² - € 750,00/m², tenendo già conto dello stato manutentivo generale dell'immobile, delle criticità rilevate nei balconi, nelle strutture aggettanti e nei servizi igienici, nonché delle condizioni conservative complessive del bene.

La riduzione forfetaria del 15% è stata applicata successivamente alla detrazione dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale e sull'intero compendio stimato, ai sensi del decreto di conferimento dell'incarico, esclusivamente in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e quelli determinabili su valori catastali, della natura coattiva della vendita giudiziaria e della minore appetibilità commerciale del bene. Tale riduzione non costituisce autonoma decurtazione per lo stato manutentivo o conservativo dell'immobile, già valutato e assorbito nella determinazione del valore unitario di € 700,00/m².

Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico viene pertanto determinato in:

€ 67.600,00

La presente relazione sostituisce e integra ogni precedente elaborato peritale e recepisce le

risultanze dell'ultimo rapporto di stima integrativo redatto agli atti della procedura.

Il sottoscritto rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o integrazione che si rendesse necessaria.

La presente perizia è redatta in conformità ai rilievi formulati dal G.E. con provvedimenti del 14/05/2026 e del 18/05/2026, avendo il sottoscritto distinto espressamente tra elementi già considerati nella determinazione del valore unitario e riduzioni applicate successivamente per ragioni autonome previste dal decreto di conferimento dell'incarico.

Marsala lì 30/05/2026

Il C.T.U.

(Geom. Francesco Ubaldo Zichittella)