Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
INTEGRATIVA A SEGUITO DI CHIARIMENTI

Geom. Vito Gancitano, nell'Esecuzione Immobiliare Procedura Esecutiva n. 104/2025 RGE

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Codice fiscale: 09339391006
Viale A. Spinelli 30
ROMA

Contro:

Esperto stimatore: Vito Gancitano Geom.

Custode Giudiziario: Giovan Battista Salvo Lombardino.

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

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 8
10. Schema riassuntivo 8

Allegati: 9

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

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

Il sottoscritto Vito Gancitano Geom. (CF GNCVTI78H05F061N), 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 29/10/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da B.N.L. Spa. contro prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 03/11/2025, 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 28/11/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutata la 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

- Appartamento indipendente - F. 210 part 1158 sub 6 categoria A/3, classe 6, vani 6,5 rendita: €.469,98, posto al piano Terra a Marsala in Contrada Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D;
- Garage indipendente - F. 210 part 1158 sub 7 categoria C/6, classe 7, mq. 93 rendita: €. 292,99, posto al piano Terra a Marsala in Contrada Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D;

B. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

-

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

C. CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI. CORRISPONDENZA CATASTALE.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1969 al 17/05/2005		N.C.T . fg. 210, part. 1158
Dal 17/05/2005 al 01/08/2025		N.C.E.U. fg. 210, part. 1158, sub. 2
Dal 01/08/2005 ad oggi		N.C.E.U. fg. 210, part. 1158, sub. 6 N.C.E.U. fg. 210, part. 1158, sub. 7

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del sub 6, in quanto nella planimetria risulta che la cucina è collegata al resto dell'unità; invece, dal sopralluogo si evince che la cucina è stata resa indipendente e vi si accede dalla veranda coperta.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Lotto è composto dalla piena proprietà di due unità immobiliari indipendente e un ampio cortile in comune, è destinato ad abitazione con annesso parcheggio auto (garage) ed è posto al piano terra sito a Marsala nella Contrada Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 210, particella 1158 sub 6, 7 e sub 4 (b.c.n.c).

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

Descrizione analitica dell'unità abitativa indipendente:

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla via pubblica tramite un cortile privato (B.C.N.C. sub. 4). L'edificio in cui è ubicato il lotto si sviluppa su un unico livello fuori terra.
L'autorimessa è situata al piano terra ed è composta da un unico ampio vano e da un ripostiglio. Si trova in condizioni "discrete" ed è dotata di pavimentazione in battuto di

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

cemento e copertura con travi in legno coibentate; attualmente viene utilizzata anche come cucina rustica.
L'abitazione, anch'essa al piano terra, è composta da: cucina indipendente, ampio ingresso-salone, sala da pranzo, due camerette, camera da letto, disimpegno e un servizio igienico. Si presenta in condizioni "abitabili", con rifiniture di tipo civile, pavimentazione in ceramica e pittura lavabile.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	167,55 mq	1,00	167,55 mq	3,20 m	Terra
Autorimessa	93,28 mq	1,00	93,28 mq	3,40 m	Terra

Le unità immobiliari si presentano in buono stato di mantenimento e di conservazione.

C. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

4. PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietario:

proprietaria per 1/1, pervenuto con rogito di assegnazione su futura divisione del Notaio Eugenio Galfano del 01/08/2005 rep. 45138 raccolta 17270

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI

5.1: Trascrizione n° 18368/28206 del 30/08/2005, a favore a

5.2: Iscrizione volontaria n° 8343/33066 del 12/10/2025, a favore di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. con sede Roma (RM) cod. fiscale 09339391006 contro
Concessione a garanzia di mutuo per atto firma di Notar Mineo Alfredo del 11/10/2005 rep. 16178/5553

5.3: Trascrizione n° 21826/33889 del 19/10/2005, a favore

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

5.4: Iscrizione volontaria n° 3709/21202 del 16/09/2010, a favore di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. con sede Roma (RM) cod. fiscale 09339391006 contro [illegible] Concessione a garanzia di mutuo per atto firma di Notar Mineo Alfredo del 10/09/2010 rep. 18882/7090

5.2: Iscrizione volontaria n° 1988/19340 del 10/09/2025, a favore di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. con sede Roma (RM) cod. fiscale 09339391006 contro [illegible] Rinnovo della Concessione a garanzia di mutuo per atto firma di Notar Mineo Alfredo del 11/10/2005 rep. 16178/5553

5.5: Pignoramenti: n° 17616/21012 del 03/10/2025 derivante da ATTO ESECUTIVO "726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" a di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. con sede Roma (RM) cod. fiscale 09339391006 contro [illegible] rma del Tribunale di Marsala in data 18/07/2025 n. rep. 1372.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'intero edificio, da quanto emerso dal rogito dell'esecutata, è stato dichiarato costruzione in epoca antecedente alla Legge n. 765 del 1967.

Tuttavia, da ulteriori ricerche effettuate sulle mappe e dalle Ortofoto del 1968, si evince che detto immobile non risulta presente. Inoltre, dalla consultazione dell'archivio notarile, nel 1969 l'area risulta ancora censita come terreno.

Si è quindi proceduto a effettuare una ricerca presso il Comune di Marsala in merito all'eventuale presenza di pratiche edilizie; tale verifica ha dato esito negativo, non essendo state riscontrate concessioni né intestate al sig. Catalano Luciano né alla parte esecutata.

Si può pertanto affermare che l'immobile è privo di titolo abilitativo.

Da una ricerca presso l'Ufficio Destinazione Urbanistica, l'immobile risulta ricadere in "area vincolata ad attrezzature a servizio della zona industriale".

N.B.: considerata la zona in cui ricade, l'immobile non rientra nelle casistiche di condono edilizio ai sensi dell'art. 37-bis del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

7. STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lotto – E' composto da di due unità immobiliari indipendente e un ampio cortile in comune, è destinato ad abitazione con annesso parcheggio auto (garage) ed è posto al piano terra sito a Marsala nella Contrada Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 210, particella 1158 sub 6, 7 e sub 4 (b.c.n.c). L'autorimessa è situata al piano terra ed è composta da un unico ampio vano e da un ripostiglio. L'abitazione, anch'essa al piano terra, è composta da: cucina indipendente, ampio ingresso-salone, sala da pranzo, due camerette,

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

camera da letto, disimpegno e un servizio igienico. Si presenta in condizioni "abitabili", con rifiniture di tipo civile, pavimentazione in ceramica e pittura lavabile.

Accertata la natura integralmente abusiva dell'immobile, si procede alla determinazione del valore d'uso. Considerato che il valore locativo unitario dell'immobile, in riferimento ai valori OMI nella zona ove ubicato l'oggetto di stima, è compreso tra € 2,20/mq ed € 3,30/mq al mese. I suddetti valori di mercato si riferiscono, tuttavia, a unità immobiliari abitabili e in buono o ottimo stato di conservazione e manutenzione. Conseguentemente, il canone di locazione mensile del lotto risulta variabile tra € 462,00 ed € 690,00,

Lo scrivente Perito, in base alle pessime condizioni manutentive dell'immobile, ritiene congruo assumere, ai fini della presente stima, un valore locativo unitario pari a € 2,20/mq per l'unità abitativa e a € 1,00/mq per l'autorimessa.

Sulla base delle superfici delle rispettive unità immobiliari e dei suddetti valori unitari, il canone di locazione mensile complessivo viene pertanto determinato in € 462,00 (euro quattrocentosessantadue/00).

Prospetto di riepilogo determinazione canone

	Mq.	Valore di locazione	Canone di locazione mensile
Abitazione civile	167,55	2,20 €	368,61 €
Autorimessa	93,28	1,00 €	93,28 €
Totale			**461,89**

Il Reddito annuo netto ammonta a 5.544,00 euro l'anno, € 462,00 per 12 mensilità.

Il valore immobiliare del bene ammonta a 83.160,00 €, considerato un periodo di ragionevole utilizzazione di 15 anni.

V= 5.544,00 € x 15 = 83.160 €

Decurtazione forfettaria in ragione del carattere abusivo del bene del 50%

€ 83.160,00 * 0,5= € 41.580,00

Valore finale di stima a basa d'asta: € 41.580,00.

Il canone di locazione può essere stimato in € 462,00/mese.

8. EVENTUALI PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

9. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO

Trattasi da di due unità immobiliari indipendente e un ampio cortile in comune, è destinato ad abitazione con annesso parcheggio auto (garage) ed è posto al piano terra sito a Marsala nella Contrada Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 210, particella 1158 sub 6, 7 e sub 4 (b.c.n.c). L'autorimessa è situata al piano terra ed è composta da un unico ampio vano e da un ripostiglio. L'abitazione, anch'essa al piano terra, è composta da: cucina indipendente, ampio ingresso-salone, sala da pranzo, due camerette, camera da letto, disimpegno e un servizio igienico. Si presenta in condizioni "abitabili", con rifiniture di tipo civile, pavimentazione in ceramica e pittura lavabile.

***PREZZO BASE D'ASTA:* € 41.580,00**

10. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 104/2025

LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.580,00

Immobile indipendente			
Ubicazione:	Marsala(TP) C/da Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Casa indipendente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 1158, Sub. 6, Categoria A/3.	**Superficie**	167,55 mq
	Autorimessa: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 1158, Sub. 7, Categoria C6.	**Superficie**	93,28 mq
Stato conservativo:	L' immobile risulta ad oggi abitato ed in discreto stato (come rilevabile dalle foto scattate in occasione del sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi da di due unità immobiliari indipendente e un ampio cortile in comune, è destinato ad abitazione con annesso parcheggio auto (garage) ed è posto al piano terra sito a Marsala nella Contrada Fiumara Sant'Onofrio n° 141/D; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 210, particella 1158 sub 6, 7 e sub 4 (b.c.n.c). L'autorimessa è situata al piano terra ed è composta da un unico ampio vano e da un ripostiglio. L'abitazione, anch'essa al piano terra, è composta da: cucina indipendente, ampio ingresso-salone, sala da pranzo, due camerette, camera da letto, disimpegno e un servizio igienico. Si presenta in condizioni "abitabili", con rifiniture di tipo civile, pavimentazione in ceramica e pittura lavabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' immobile è occupato dal debitore esecutato		

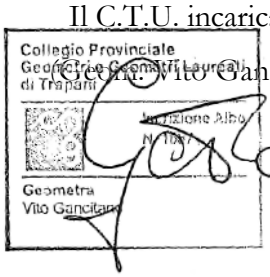
Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e

Ist. n. 16 dep. 01/08/2026

ALLEGATI:

1. Rogito Notaio Galfano;
2. Elaborato planimetrico del 2005;
3. Nota del Comune di Marsala;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Foto;

Il C.T.U. incaricato



(Geom. Vito Gancitano)

Firmato Da: VITO GANCITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50e8c2cc135fa763e8081bf826670e8e