Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva n. 45/2026 R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Esperto stimatore: ing. Antonina Ricciardi

Custode giudiziario: avv. Bice Maria Pace

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

SOMMARIO

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 6
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri 7
6. Regolarità edilizia e urbanistica 8
7. Vincoli od oneri condominiali 9
8. Stima 9
9. Riepilogo bando d'asta 10
10. Schema riassuntivo 11
Allegati: 12

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

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

La sottoscritta ing. Antonina Ricciardi (C.F.: RCCNNN72R62E974K), con studio a Marsala in via Aspromonte n. 27, iscritta al n. 1088 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani e iscritta, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominata esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento del 17/06/2026 (comunicato in data 18/06/2026), relativamente al procedimento esecutivo promosso da **** Omissis **** contro **** Omissis ****, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 22/06/2026, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **"stima del bene pignorato e relativi accertamenti catastali, ipotecari e urbanistici"**.

In data 21/07/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del sig. **** Omissis **** (intervenuto in luogo dell'esecutato) e del custode giudiziario avv. Bice Maria Pace, 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 di tipo economico posto al terzo piano (scala A) di un edificio condominiale a quattro piani fuori terra (denominato "Primavera") avente una superficie coperta di mq 111,40 e composto da quattro vani oltre accessori. Esso si trova a Marsala tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21) e via Ernesto del Giudice (coord. geografiche: 37.793887°, 12.449595°), in una zona periferica distante circa 1 chilometro e mezzo dal centro della città caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

L'immobile è identificato al N.C.E.U nel foglio di mappa 200 con la particella 715 subalterno 7.

b. Titolarità

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

**** Omissis **** (proprietà 1/1)

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** (proprietà 1/1)

c. *Cronistoria dei dati catastali e corrispondenza catastale*

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	N.C.E.U. fg. 200, part. 715, sub. 7, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 0,44
Dal 01/01/1992 al 27/04/1999	**** Omissis ****	N.C.E.U. fg. 200, part. 715, sub. 7, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 226,21
Dal 27/04/1999 al 24/06/2002	**** Omissis ****	N.C.E.U. fg. 200, part. 715, sub. 7, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 226,21
Dal 24/06/2002 al 29/01/2008	**** Omissis ****	N.C.E.U. fg. 200, part. 715, sub. 7, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 226,21
Dal 29/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	N.C.E.U. fg. 200, part. 715, sub. 7, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 226,21
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	N.C.E.U. fg. 200, part. 715, sub. 7, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, sup. catastale tot. 114 mq (escluse aree scoperte 111 mq), rendita € 226,21

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alle risultanze catastali.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. *Formazione dei lotti*

Lotto unico: piena proprietà un appartamento di tipo economico posto al terzo piano (scala A) di un edificio condominiale sito a Marsala tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21)

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

e via Ernesto del Giudice, identificato al N.C.E.U nel foglio di mappa 200 con la particella 715 subalterno 7.

b. Descrizione dell'immobile: confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo

L'edificio condominiale a quattro piani fuori terra di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è realizzato con struttura portante in muratura e solai del tipo misto in c.a.; la copertura è a terrazza; i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco per esterni di tipo civile.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala (salendo, a sinistra) attraverso un portoncino in legno (in corrispondenza della serratura del quale l'intonaco del vano scala presenta un distacco), ha un'altezza interna utile pari a m 3,00, una superficie coperta di mq 111,40 e si compone di quattro vani oltre accessori e precisamente un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno e un ripostiglio; inoltre la loggia (a cui si accede dalla cucina) è chiusa con degli infissi in alluminio preverniciato e vetro (per una superficie coperta di mq 5,20) e presenta una doccia che dovrà essere eliminata. Le caratteristiche di rifinitura sono le seguenti: la pavimentazione è in "cementine" (ad eccezione di quella del corridoio, della cucina e della loggia che sono in ceramica); le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile (fatta eccezione per alcune pareti della cucina e della loggia e per le pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica), così come i soffitti (che ai lati e al centro presentano delle decorazioni); gli infissi esterni sono in metallo verniciato e vetro con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno laccato. Gli impianti elettrico e idrico sono del tipo sotto traccia (da revisionare, stante l'inattività).

Secondo quanto risulta dal titolo di provenienza, l'immobile confina con le vie Dante Alighieri ed Ernesto del Giudice, con il vano scala e con aventi causa **** Omissis ****.

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,40 mq	111,40mq	1,00	111,40 mq	3,00 m	Terzo
Loggia chiusa	4,60 mq	5,20 mq	0,40	2,10 mq	3,00 m	Terzo
Balconi	7,20 mq	7,70 mq	0,25	1,90 mq		Terzo
Superficie convenzionale complessiva:				**115,40 mq**		

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

L'appartamento pignorato (così come l'edificio di cui fa parte) si presenta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, il prospetto principale dell'edificio condominiale presenta macchie dovute a infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza della copertura di una delle camere dell'appartamento, che si protraggono fin sopra la loggia; anche il cordolo del prospetto prospiciente via del Giudice si presenta in cattivo stato di conservazione. Le infiltrazioni di cui sopra hanno prodotto alcune macchie sulla parte alta delle pareti perimetrali dell'appartamento, oltre il distacco di una porzione di intonaco in una delle camere. Si segnala, inoltre, la presenza di macchie dovute a infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza della botola che dal vano scala permette l'accesso alla terrazza di copertura, nonché il distacco di una piccola porzione di intonaco. Di tutto ciò si terrà conto nella determinazione del valore venale dell'immobile.

c. *Stato di occupazione*

L'appartamento non è abitato.

4. Provenienze ventennali

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atto</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 15/07/1970 al 27/04/1999</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio n.</td><td>Raccolta n.</td></tr>
<tr><td>Not. Giuseppe Fodale di Trapani</td><td>15/07/1970</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>19/09/1970</td><td>14028</td><td>12107</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. n.</td><td>Vol. n.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>03/08/1970</td><td>2343</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 27/04/1999 al 24/06/2002 (accettazione tacita di eredità trascritta a Trapani il 29/07/2026 al n. 14137 del reg. part.)</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio n.</td><td>Raccolta n.</td></tr>
<tr><td></td><td>27/04/1999</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>29/11/2000</td><td></td><td>16128</td></tr>
</table>

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. n.**	**Vol. n.**
		Marsala	15/07/1999	660	231
Dal **24/06/2002** al **29/01/2008** (accettazione tacita di eredità trascritta a Trapani il 28/07/2026 al n. 14021 del reg. part.)	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio n.**	**Raccolta n.**
			24/06/2002		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	11/12/2003	29265	23459
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. n.**	**Vol. n.**
		Marsala	17/12/2002	1142	234
Dal **29/01/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio n.**	**Raccolta n.**
		Not. Vito Bica di Palermo	29/01/2008	21546	9109
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	05/02/2008	3176	2386
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. n.**	**Vol. n.**

L'appartamento è stato acquistato dall'esecutato **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 30 anni e 3 giorni)
  Iscritta a Trapani in data 05/02/2008
  Reg. gen. 3177 - Reg. part. 551
  Quota: 1/1
  Importo: € 228.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

Terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****
Rogante: Not. Vito Bica di Palermo
Data: 29/01/2008
N. repertorio: 21547 - N. raccolta: 9110

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritta a Trapani in data 05/02/2010
Reg. part. 319
Quota: 1/1
Importo: € 115.349,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/12/2009
N. repertorio: 91517/2009

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritta a Trapani in data 30/03/2011
Reg. part. 981
Quota: 1/1
Importo: € 88.440,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 31/01/2011
N. repertorio: 40341/2011

Trascrizione

Pignoramento
Trascritto a Trapani in data 27/05/2026
Reg. gen. 12027 - Reg. part. 9883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

6. Regolarità edilizia e urbanistica

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, che si trova all'esterno del vecchio perimetro del centro urbano, è di costruzione antecedente al 1967 (così come indicato nel titolo di provenienza); esso è infatti rappresentato nell'aerofotogrammetria volo 1968.

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

Inoltre, le ricerche condotte presso gli uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Marsala non hanno fatto emergere la presenza di alcuna pratica edilizia relativa all'immobile.

Infine, la chiusura della loggia a cui si accede dalla cucina con infissi in alluminio e vetro può essere regolarizzata secondo le disposizioni dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (che prevede il pagamento di € 25,00 per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura); di ciò e delle relative spese tecniche si terrà conto nella determinazione del valore venale dell'immobile.

7. Vincoli od oneri condominiali

Da informazioni acquisite dalla scrivente tramite Ass.Pi.Med. s.a.s. di Massimiliano Titone & C., amministratore condominiale pro tempore, attualmente risultano spese condominiali non pagate per un totale di € 4.080,57 (di cui € 339,63 relativi al bilancio preventivo dell'anno in corso).

8. Stima

Appartamento di tipo economico posto al terzo piano (scala A) di un edificio condominiale sito a Marsala tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21) e via Ernesto del Giudice.

Identificato al N.C.E.U nel foglio di mappa 200 con la particella 715 subalterno 7 (zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 226,21); posto in vendita per il diritto proprietà della quota di 1/1.

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

Conseguentemente, la sottoscritta ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato in € 650,00 al mq.

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di tipo economico sito a Marsala tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21) e via Ernesto del Giudice	115,40 mq	650,00 €/mq	75.010,00 €	100,00%	75.010,00 €

Valore di stima: € 75.010,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 63.758,50

Il canone di locazione può essere stimato in € 250,00 al mese.

9. Riepilogo bando d'asta

Lotto unico

Appartamento di tipo economico posto al terzo piano (scala A) di un edificio condominiale a quattro piani fuori terra (denominato "Primavera") avente una superficie coperta di mq 111,40 e composto da quattro vani oltre accessori. Esso si trova a Marsala tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21) e via Ernesto del Giudice (coord. geografiche: 37.793887°, 12.449595°), in una zona periferica distante circa 1 chilometro e mezzo dal centro della città caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria. L'immobile è identificato al N.C.E.U nel foglio di mappa 200 con la particella 715 subalterno 7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

Prezzo base d'asta: € 63.758,50

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

10. Schema riassuntivo

Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 63.758,50

Appartamento di tipo economico			
Ubicazione:	Marsala (TP) - tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21) e via Ernesto del Giudice		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota:**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento di tipo economico Identificazione catastale: fg. 200, part. 715, sub. 7	**Superficie:**	111,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato (così come l'edificio di cui fa parte) si presenta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, il prospetto principale dell'edificio condominiale presenta macchie dovute a infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza della copertura di in una delle camere dell'appartamento, che si protraggono fin sopra la loggia; anche il cordolo del prospetto prospiciente via del Giudice si presenta in cattivo stato di conservazione. Le infiltrazioni di cui sopra hanno prodotto alcune macchie sulla parte alta delle pareti perimetrali dell'appartamento, oltre il distacco di una porzione di intonaco in una delle camere. Si segnala, inoltre, la presenza di macchie dovute a infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza della botola che dal vano scala permette l'accesso alla terrazza di copertura, nonché il distacco di una piccola porzione di intonaco.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano (scala A) di un edificio condominiale a quattro piani fuori terra (denominato "Primavera") avente una superficie coperta di mq 111,40 e composto da quattro vani oltre accessori. Esso si trova a Marsala tra via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione n. 21) e via Ernesto del Giudice (coord. geografiche: 37.793887°, 12.449595°), in una zona periferica distante circa 1 chilometro e mezzo dal centro della città caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria. L'immobile è identificato al N.C.E.U nel foglio di mappa 200 con la particella 715 subalterno 7.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SÌ		
Stato di occupazione:	L'appartamento non è abitato.		

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db

Allegati:

1. Rapporto fotografico
2. Planimetrie dell'immobile ed estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Copia del titolo di provenienza
5. Aerofotogrammetria volo 1968
6. PEC amministratore condominio "Primavera"
7. Avvisi di inizio operazioni peritali
8. Verbale di sopralluogo
9. Attestazione di trasmissione alle parti della copia della perizia
10. Estratto redatto in conformità alla direttiva in materia di trattamento dei dati

Firmato Da: ANTONINA RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a1bc3917a5ee846f7718f9a6c4096db