

TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N.120/2025 R.G.E.

promossa da
ORGANA SPV S.R.L.
Contro

Esperto stimatore: **Ing. Diego Parrinello**
Custode Giudiziario: **Avv. Ivana Francesca Milazzo**
G.E.: **Dott. Marcello Bellomo**

RELAZIONE DI CTU



SOMMARIO

1. PREMESSA.
2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI
 - 2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE - EX ART. 567 C.P.C.
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI
 - 3.1 IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
 - 3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. DIVISIONE IN LOTTI
5. STIMA



1. PREMESSA.

Con provvedimento del 27/11/2025 il sottoscritto Ing. Diego Parrinello, viene nominato CTU, per il procedimento in oggetto. Successivamente, lo stesso ha accettato l'incarico, depositando il Verbale di giuramento, in data 28/11/2025. L'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi, preventivamente comunicato alle parti, è stato effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Ivana Francesca Milazzo in data 22/12/2025 così come annotato nel relativo Verbale di accesso.

Con riferimento alle Sez. "A", "B" "C" del decreto di nomina del 28/11/2025 si espone quanto segue.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE - EX ART. 567 C.P.C.

Dal controllo della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e quella prodotta dal creditore procedente 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 NOTA DI ISCRIZIONE – Ipoteca Giudiziaria
- N° 1 CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA – Esame ultraventennale al 10/11/2025, dei beni pignorati;

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I quesiti posti al CTU riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, contenuto nel fascicolo del procedimento e così descritti:

- 1) *1/1 proprietà FABBRICATO, in MARSALA (TP) Contrada Ventriscchi 551, Distinto in catasto al foglio 306 particella 197, vani 7,5, Cat. A/3;*
- 2) *1/1 proprietà TERRENO, in MARSALA (TP), Distinto in catasto al foglio 306 particella 201, are 1 centiare 10;*



3) 1/1 proprietà TERRENO, in MARSALA (TP), Distinto in catasto al foglio 306 particella 216, are 5

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati, risultano rappresentati al N.C.E.U. ed al N.C.T del Comune di Marsala (TP) così come nelle tabelle di seguito:

COMUNE DI MARSALA Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez.	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	306	197	/	/	A/3	6	7,5 vani	542,28	T

COMUNE DI MARSALA Nuovo Catasto Terreni										
N	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
					ha	are	ca		Domenicale	Agrario
1	306	201	Agrumeto	3	00	01	10		Euro 2,84	Euro 1,53
2	306	216	Vigneto Uliveto	3	00	05	00		Euro 2,84	Euro 1,55

I dati catastali degli immobili pignorati, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per cui i beni sono univocamente identificati.

3. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata la consistenza e tipologia dei beni pignorati, così come distinti nell'atto di pignoramento, ai fini della vendita, si ritiene opportuno identificare due distinti lotti così come di seguito descritto.

LOTTO 1

Intera proprietà di un fabbricato, Cat A/3, classe 6, di piano terra, della consistenza di 7,5 vani, con circostante area libera di pertinenza, sito nel comune di Marsala, C/da Ventrischi, identificato in catasto al NCEU nel foglio di mappa 306, p.lla 197.

LOTTO 2

Intera proprietà di due spezzoni di terreno, di m² 110 e m² 500, edificabili (Zona



B/3), siti nel comune di Marsala, C/da Ventrisci, identificati in catasto al NCT, nel foglio di mappa 306, p.lle 201 e 216,

4. STIMA

Per la stima dei lotti, così come sopra individuati, si rimanda al relativo Rapporto di Stima redatto separatamente di cui, di seguito, si riporta la valutazione finale in forma riepilogativa tabellare.

LOTTE	DESCRIZIONE	VALORE
LOTTO 1	Intera proprietà di un fabbricato per civile abitazione, Cat A/3, classe 6, di piano terra, della consistenza di 7,5 vani, con circostante area libera di pertinenza, comprendente due spezzoni di terreno, di m ² 110 e m ² 500, non edificabili, siti nel comune di Marsala, C/da Ventrisci, identificati in catasto al NCEU nel foglio di mappa 306, p.lla 197 e	<u>€ 156.400</u>
LOTTO 2	Intera proprietà di due spezzoni di terreno, edificabili, di m ² 110 e m ² 500, siti nel comune di Marsala, C/da Ventrisci, identificati in catasto al NCT, nel foglio di mappa 306, p.lle 201 e 216, rispettivamente.	<u>€ 23.350</u>

Marsala lì 10 gennaio 2026

Il C.T.U.
(ing. Parrinello Diego)

