

TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA  
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

-----

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

promossa da  
**CREDECO S.R.L.**  
Contro

-----

-----

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

**RAPPORTO DI STIMA**  
**LOTTO 2**



## LOTTO 2

Intera proprietà di due spezzoni di terreno, di m<sup>2</sup> 110 e m<sup>2</sup> 500, edificabili, siti nel comune di Marsala, C/da Ventrischi, identificati al NCT, nel foglio di mappa 306, p.lle 201 e 216, rispettivamente.

| COMUNE DI MARSALA     |        |       |                 |        |            |     |    |            |           |
|-----------------------|--------|-------|-----------------|--------|------------|-----|----|------------|-----------|
| Nuovo Catasto Terreni |        |       |                 |        |            |     |    |            |           |
| N                     | Foglio | P.IIa | Qualità         | Classe | Superficie |     |    | 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 |

## COERENZE

La particella 201 confina con proprietà di Gioacchino Puma, Vincenzo Puma, eredi di Rosa Mannone ed eredi di Lorenzo Angileri mentre la particella 216 confina con proprietà di Gioacchino Puma, Vincenzo Puma, eredi di Rosa Mannone ed eredi di Vincenzo Pampalone.

## INFORMAZIONI

Gli appezzamenti di terreno sono situati in C/da Ventrischi del comune di Marsala, a circa 9,5 km. dal centro urbano, raggiungibili percorrendo la SS115, in direzione Mazara Del Vallo, successivamente la strada Comunale Ponte Fiumarella ed ancora una stradella comune che conduce ad una successiva stradella comune di accesso, non asfaltata; allo stato attuale le particelle sono prive di accesso carrabile.

Essi sono edificabili in quanto ricadono in zona B/3 del vigente strumento urbanistico con indice di edificabilità pari a 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, ma allo stato attuale sono coltivati ad uliveto.

### 1. STATO DI POSSESSO

-----, nato marsala il -----, codice fiscale -----  
----- e -----, nato Mazara del Vallo, il -----,  
codice fiscale -----



## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 2.1. VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 2.1.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri.

#### 2.1.2. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONE DI CUBATURA

- Non risulta nessun atto di asservimento.

#### 2.1.3. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

- Non risulta nessuna convenzione.

#### 2.1.4. ALTRE PESI O LIMITAZIONI D'USO

- Non risulta nessun'altro peso e/o limitazione.

#### 2.1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE

#### 2.1.6. ISCRIZIONI

- Non risulta nessun'altro peso e/o limitazione.

#### 2.1.7. PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto ai nn.23794/19743 in data 04 novembre 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Trapani del 29 ottobre 2025, numero di repertorio 1899, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro -----  
----- nato a Mazara Del Vallo (TP) il -----, codice fiscale ----



-----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, -----  
----- nato a Marsala (TP) il -----, codice fiscale -----  
-----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili  
pignorati.

- **RETTIFICA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritta ai nn.24260/20084 in data 10 novembre 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Marsala del 29 ottobre 2025, numero di repertorio 1899, FORMALITÀ DI RIFERIMENTO n.19743 del 4 novembre 2025, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ----- nato a Marsala (TP) il -----, codice fiscale ----- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ----- nato a Mazara Del Vallo (TP) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili

#### 2.1.8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Allo stato attuale gli appezzamenti di terreno sono interclusi ovvero non hanno accesso diretto con strade pubbliche e/o comuni. L'accesso è consentito passando su proprietà di altra Ditta.

#### 2.1.9. ATTUALI PROPRIETARI

- -----, nato marsala il -----, codice fiscale -----  
----- e -----, nato Mazara del Vallo, il -----  
-----, codice fiscale -----

#### 2.1.10. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 1158/774 in data 12 gennaio 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Galfano Eugenio di Marsala (TP) del 14 dicembre 2005, numero di repertorio 45888/17541, a favore di -----  
----- nato a Mazara Del Vallo (TP) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, -----  
----- nato a Marsala (TP) il -----, codice fiscale -----



-----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro -----  
----- nata a Marsala (TP) il -----, codice fiscale  
PPTMRA27R66E974E, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad  
oggetto gli immobili pignorati.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla sig. ----- in forza delle  
seguenti Titoli:

- **DONAZIONE**, trascritta ai nn. 15239/14126 in data 6 ottobre 1962, a seguito di atto per Notaio Matteo La Francesca di Marsala del 31 agosto 1962, a favore ----- nata a Marsala il -----, contro -----  
-----nata a Marsala il -----, avente ad oggetto: spezzoni di terreno in Marsala, contrada Terrenove Ventrisci, in catasto foglio 306 particella 216, e foglio 306 particella 201.
- **DONAZIONE**, trascritta ai nn. 8773/8224 in data 6 giugno 1955, a seguito di atto per Notaio Giuseppe Mario Galfano di Mazara del Vallo del 4 maggio 1955, a favore ----- di ----- contro -----  
-----fu ----- avente ad oggetto: spezzone di terreno in Marsala, contrada Terrenove Ventrisci, esteso are sei circa compreso il suolo occupato da un fabbricato rurale di vecchia costruzione iscritto alla pagina 19868 del catasto rustico di Marsala con le particelle 197 e 201 del foglio di mappa 306.

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 3.1. CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per le stime come quella in oggetto si ricorre spesso al valore venale di mercato cioè al valore attribuibile da ordinari compratori e venditori, basato su:

- Indagini di mercato locale: Ricerca di atti di compravendita recenti per terreni simili nella zona in oggetto (C/da Ventrisci) - cosa alquanto difficile trattandosi di una piccola contrada in un piccolo comune;
- Rapporto ISTAT/Costi: Applicando una percentuale (incidenza del valore dell'area) sul valore dell'edificato – la determinazione della percentuale da applicare è una variabile molto aleatoria che può condurre a stime soggettive,



magari faziose.

Si ritiene, dunque, più corretto ricorrere al metodo di stima legato al VALORE DI TRASFORMAZIONE dove la stima, il valore del lotto edificabile, viene determinata come differenza tra il valore di mercato del fabbricato realizzabile e i costi necessari per la sua realizzazione.

### 3.1.1. CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

Il potenziale edificatorio è l'elemento principale per la determinazione del valore del terreno. Le due particelle, che costituiscono il lotto edificabile, hanno una superficie fondiaria totale di  $(500 + 110) = 610 \text{ m}^2$  e ricadono per intero (vedi certificato di destinazione urbanistica) in Zona B/3 del vigente strumento urbanistico del comune di Marsala i cui parametri edificatori sono:

- Indice di edificabilità =  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altezza massima realizzabile  $H_{\text{max}} = 11 \text{ m}$ .
- Edificazione a confine in assenza di superfici finestrate;
- Distanza dal confine  $D = 5 \text{ m}$ . nel caso di superfici finestrate.

Con i parametri di cui sopra, sotto l'ipotesi reale di realizzare un fabbricato a più elevazioni fuori terra con un interpiano  $I = 3 \text{ m}$ . si determina la seguente capacità edificatoria:

- Volume Max Teorico realizzabile  $V_{\text{max}} = (610 \times 2,5) = 1.525 \text{ m}^3$ ;
- Superficie Lorda Pavimentabile  $SLP = V_{\text{max}}/I = (1.525/3) = 508,33 \text{ m}^2$

### 3.1.2. ANALISI DELLE CRITICITÀ

Il valore teorico ottenuto dalla realizzazione della SLP di cui sopra dovrà essere decurtato per la presenza di alcuni limiti oggettivi del lotto quali:

- **Mancanza di accesso carrabile:** *Il lotto non presenta accesso carrabile per cui esso è tecnicamente intercluso. Dovranno pertanto essere determinati i costi relativi all'acquisizione di una servitù di passaggio;*
- **Frammentazione:** *Le due particelle sono vicine ma non adiacenti. Di fatto sulla particella (201) di  $110 \text{ m}^2$  di forma rettangolare (dim  $10 \times 11 \text{ m}$ .) dovendo rispettare la distanza dai confini di  $5 \text{ m}$ . per la presenza di superfici finestrate, è praticamente inedificabile da sola per cui il suo valore è complementare alla particella 216;*



- **Forma e dimensioni:** *La particella (216) di 500 m<sup>2</sup> presenta forma rettangolare allungata (dim. 12 x 40 m.). Considerando il distacco di 5 m. dai confini, sui due lati lunghi, resterebbe una fascia edificabile di soli 2 m. il che costringe l'edificazione a confine con soluzioni progettuali complesse.*
- **Trasferimento di cubatura:** *Il comune di Marsala permette il "Trasferimento di Cubatura" ovvero il volume edificabile sulla particella (201), altrimenti quasi inutile, si può trasferire alla particella, più grande (216), dove sarà possibile realizzare tutto il potenziale volume del lotto.*

### 3.1.3. CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Come detto al paragrafo § 3.1, la stima si basa sulla determinazione del valore del lotto come differenza tra il valore di mercato del fabbricato realizzabile ed i costi necessari per la sua realizzazione.

Riepilogando quanto esposto al paragrafo § 3.1.1 si ha:

- Superficie fondiaria = 610 m<sup>2</sup>;
- Indice di edificabilità = 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Volume max realizzabile = 1.525 m<sup>3</sup>;
- Superficie lorda di pavimento SLP = 508 m<sup>2</sup>

I valori raccolti e pubblicati dall'OMI per il 1° semestre dell'anno 2025, relativamente al comune di Marsala per la Fascia/ZONA EXTRAURBANA (C/DE ADDOLORATA-BAMBINA-AMABILINA-PISPISIA-VIA SALEMI-VIA CIANCIO-GRANATELLO-S. FILIPPO E GIACOMO-MISILLA)

- Codice di zona: E2 - Microzona catastale: n 4,

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale, con Stato conservativo NORMALE, sono i seguenti:

- Abitazioni civili (Sup. Lorda - stato conservativo Normale/NUOVO

(Min 750 – Max 1.100) €/m<sup>2</sup>

Trattandosi di nuova costruzione si sceglie il valore max di 1100 €/m<sup>2</sup>

Pertanto il valore di mercato del nuovo fabbricato è pari a

$$\mathbf{Vm = (508 \times 1.100) = \text{€ } 558.800}$$



### 3.1.4. STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

I costi in esame comprendono la costruzione (materiali, manodopera ecc.), le spese tecniche, gli oneri concessori ed il profitto per l'imprenditore (Utile d'Impresa).

Da dati assunti in rete e dal mercato edilizio locale si stima un Costo di costruzione, (compreso Oneri e spese Tecniche) = **900 €/m<sup>2</sup>**

Si determinano dunque i seguenti valori

- Costo di costruzione **Cc** = (900 x 508) = **457.200 €**

- Utile d'impresa **Ui** = 10% di (Vm) = (0,10 x 558.800) = **55.900 €**

### 3.1.5. CALCOLO VALORE DEL LOTTO

Il valore del lotto di terreno (**Vt**), così come sopra individuato, senza considerare le criticità di cui al paragrafo § 3.1.2 è pari a:

$$\mathbf{Vt = Vm - (Cc + Ui) = [558.800 - (457.200 + 55.900)] = 45.700 \text{ €}}$$

### 3.1.6. QUANTIFICAZIONE DELLE CRITICITÀ

Le criticità di cui al paragrafo § 3.1.2 sostanzialmente incidono sull'Utile d'Impresa e possono essere stimate come percentuale su detto valore **Ui** = 55.900 €

Nella seguente tabella si riporta la stima di dette criticità **C**

**Tabella A**

| Criticità              | Motivazione tecnica  | Valore | Importi         |
|------------------------|--|--------|-----------------|
| Mancanza di accesso    | Oneri per acquisizione servitù e opere stradali            | - 30%  | € 16.770        |
| Scomodità edificatoria | Lotto stretto (dim. 12 x 40 m.) maggiori costi di cantiere | - 10%  | € 5.590         |
| Totale costi           |  |        | <b>€ 22.360</b> |

## 4. VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO

Per determinare il valore finale del lotto bisogna detrarre al valore Vm il costo delle criticità sopra esposte.

Pertanto il valore di mercato del lotto **VML** è pari a:

$$\mathbf{VML = (Vm - C) = 45.700 - 22.360) = 23.340 \text{ €}}$$



Dal valore determinato né consegue un prezzo per unità di superficie pari a:

$$(23.340/610) = 38,26 \text{ €/m}^2$$

valore che si trova al di sotto delle quotazioni dei fondi edificabili nelle contrade alla periferia del comune di Marsala, per via delle criticità sopra evidenziate.

## 5. CONCLUSIONI

Per quanto esposto nel presente rapporto di stima, il sottoscritto CTU esprime dunque il parere che il più probabile valore di mercato  $V_m$  per il Lotto 2, costituito dai beni immobili sopra individuati e con il procedimento estimativo sopra riportato, sia di € 23.340 che si arrotonda, per eccesso a

**V = € 23.350**

Marsala li 10 gennaio 2026

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

