

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
LOTTO1



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, sito nel comune di Marsala, C/da Ventrischi, identificato al NCEU nel foglio di mappa 306, p.lla 197

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

INFORMAZIONI GENERALI:

- L'immobile pignorato è situato 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, fino ad arrivare al civico 551.
- I principali collegamenti pubblici distano:
 - Aeroporto di Trapani Birgi (circa 21,5 Km.);
 - Aeroporto di Palermo Falcone Borsellino (circa 110 Km.)
 - Stazione RFI Marsala (circa 8 Km.)

1. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato è abitato della sig.ra -----, madre degli esecutati fratelli Fontana, che lo abita insieme alla sua famiglia in assenza di contratto di locazione, di comodato d'uso ecc.

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

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO – iscritta ai nn.1159/325 in data 12/01/2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Galfano Eugenio di Marsala, del 14/12/2005, Repertorio 45889/17542 – importo totale di 157.500,00 – Importo capitale 105.000,00 – durata 24 anni, a favore di Banca Intesa S.p.A., sede di Milano, codice fiscale 00799960158 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro -----, nato marsala il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, -----, nato Mazara del Vallo, il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto “1/1 proprietà FABBRICATO, in Marsala Contrada Ventriscchi 551, distinto in catasto al foglio 306, particella 197, vani 7,5, Cat A/3

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 l'immobile è abitato ma manca di certificato di abitabilità.

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 1° maggio 1881, avente ad oggetto: spezzoni di terreno in Marsala,
contrada Terrenove Ventrischi, 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
Ventrischi, 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. PRATICHE EDILIZIE

Da quanto riportato nell'Atto di compravendita del 14/12/2005, il fabbricato
risulta costruito in epoca remota e comunque antecedente al 1° settembre 1967.
Inoltre, da informazioni assunte c/o l'Ufficio competente del comune di Marsala non
risultano in corso e/o presentate istanze di pratiche edilizie.

3.1. DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In riferimento al sopralluogo, effettuato in data 22/12/2025, lo stato del fabbricato
è difforme sia alla descrizione riportata sul titolo di proprietà che alle planimetrie
catastali depositate c/o l'Agenzia Delle Entrate di Trapani.



Sulla scorta del rilievo metrico-dimensionale, effettuato in sede di sopralluogo, il CTU ha prodotto la pianta del fabbricato e delle relative pertinenze, che ne rappresenta lo stato attuale (Allegato "A")

3.2. REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Come sopra detto sono state riscontrate difformità sull'immobile pignorato che riguardano variazioni interne sia al corpo di fabbrica principale che a quello, a quello staccato, ad esso vicino. Le variazioni riguardano la diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambiti e spazi interni ma anche di parte della copertura. Tutti gli interventi sono stati eseguiti abusivamente in assenza di titolo abilitativo nel corso dell'anno 2007 (dichiarato dal sig. -----) circa due anni dopo l'acquisto. Inoltre il corpo di fabbrica staccato, sebbene presente nella planimetria catastale non risulta inserito nella mappa catastale. Si evidenzia, altresì, che l'immobile è sprovvisto impianto di scarico per le acque reflue e manca del Certificato di Abitabilità. Per regolarizzare le difformità riscontrate si rendono necessarie azioni e provvedimenti che possono essere valutate così come sinteticamente riportato nella seguente tabella:

Tabella - A

DIFFORMITÀ	AZIONE	SANZIONI DIRITTI	SPESE TECNICHE	IMPORTI
<i>Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambiti e spazi interni con opere realizzate abusivamente</i>	CILA in Sanatoria	€ 1.000	€ 1.200	€ 2.200
<i>Difformità strutturale</i>	CIS Genio Civile	€ 50	€ 2.000	€ 2.050
<i>Manca impianto di scarico acque reflue</i>	Progettazione e realizzazione impianto	€ 2.000	€ 800	€ 2.800
<i>Certificazione Impianti D.M. 37/08</i>	Intervento Tecnico Impiantista	€ 1.000	€ 0,00	€ 1.000
<i>Certificato di Abitabilità</i>	Istanza al Comune	€ 100	€ 900	€ 1.000
<i>Aggiornamento rendita e planimetria catastale richiesta inserimento in mappa fabbricato</i>	Procedura DOCFA Istanza inserimento	€ 100	€ 1.000	€ 1.100
				€ 10.150

Si fa presente che i costi sopra determinati sono indicativi e all'atto pratico potrebbero subire sensibili incrementi.



4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

4.1. LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Trattasi di un immobile costituito da due corpi di fabbrica separati ma costituenti un'unica unità immobiliare posti all'interno di un lotto di terreno, interamente recintato, con muratura di conci di tufo e sovrastante paletti in cemento e rete metallica, munito di due cancelli d'ingresso di cui uno carrabile.

Gli ambiti ed i vani ad uso residenziale fanno parte di uno solo dei due fabbricati, individuato come Fabbricato 1, mentre nell'altro, individuato come Fabbricato 2, sono presenti un locale di sgombero ed un ripostiglio separati con accessi propri.

Fabbricato 1

Il fabbricato, di solo piano terra, presenta struttura portante in muratura di conci di tufo e solai piani in poma-cemento ad esclusione di uno di essi che del tipo a falda unica, con struttura in legno e sovrastante manto di tegole.

Fabbricato 2

Il fabbricato, di solo piano terra, presenta struttura portante in muratura di conci di tufo e solai del tipo a falda unica di cui uno con struttura in legno e sovrastante manto di tegole, l'altro con struttura metallica e sovrastante lastre in lamiera.

In riferimento alla planimetria generale redatta (Allegato "A"), l'unità immobiliare è composta dai seguenti locali principali, accessori e pertinenze:

- Ingresso	= 5,74 m ²
- Soggiorno	= 25,95 m ²
- Cucina	= 17,63 m ²
- Bagno	= 8,68 m ²
- Disimpegno	= 2,81 m ²
- Cameretta	= 11,41 m ²
- Dis. 2	= 2,67 m ²
- Bagno 2	= 6,20 m ²
- Soggiorno 2	= 27,71 m ²
- Ripostiglio	= 4,04 m ²
- Cabina armadio	= 11,76 m ²
- Camera	= 16,55 m ²
- Soppalco	= 18,44 m ²
- Locale di sgombero	= 51,52 m ²
- Ripostiglio esterno	= 18,44 m ²
- Area di pertinenza 1	= 270,27 m ²
- Area di pertinenza 2	= 73,73 m ²

- Sup. Utile Residenziale S_{UR} -----	= 159,59 m ²
- Sup. Non Residenziale S_{NR} -----	= 63,73 m ²
- Superficie coperta (S_{RU}) -----	= 171,96 m ²
- Sup. coperta (S_{NR}) -----	= 76,24 m ²
- Area di pertinenza -----	= 344,00 m ²



4.2.RIFINITURE INTERNE ED ESTERNE

Fabbricato 1

All'interno i locali presentano pareti e soffitti intonacati e rifiniti con strato di tonachino, di calce e cemento bianco. I pavimenti, per tutti i locali, sono costituiti da piastrelle in ceramica così come la fascia battiscopa e parte delle pareti della cucina e dei servizi igienici. Gli infissi interni sono in legno massello, in parte vetrati, mentre gli infissi esterni sono del tipo in legno massello, con ante vetrate dalla parte interna ed ante, cieche in legno dalla parte esterna. Si evidenzia che buona parte delle ante esterne non sono presenti in quanto sono state oggetto di furto; in legno massello la porta d'ingresso.

Esternamente le pareti sono rifinite con strato protettivo per esterni tipo Li Vigni mentre la superficie dell'area libera di pertinenza si presenta in buona parte, rivestita da un battuto di cemento.

Fabbricato 2

All'interno i locali presentano pareti allo stato rustico con mano di rinzafo di cemento bianco mentre i soffitti sono costituiti dal tavolato per il tetto in legno e dalle lastre di lamiera per quello a struttura metallica. I pavimenti sono in battuto di cemento; la porta di accesso al locale di sgombero è in alluminio anodizzato a tre ante mentre quella di accesso al locale ripostiglio è in legno con grata metallica di sicurezza.

Complessivamente l'intero immobile necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria sia esternamente, con ripresa degli intonaci che si presentano fessurati ed in parte distaccati dalle murature, che internamente per via dell'umidità, dovuta alla risalita capillare che interessa gli intonaci per un'altezza di circa 1 m. dal pavimento. Nel locale cucina, inoltre, c'è da intervenire sull'intradosso del solaio che si presenta pericolosamente danneggiato, con possibilità di distacco dell'intonaco e di parte delle pignatte, per lo sfondellamento dello stesso.

4.3.IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con cassette di derivazione e giuntaggio incassate, dotato di sufficienti punti presa ed interruttori che fa capo ad



un contatore Enel collocato all'interno dell'abitazione nel vano disimpegno 1.

Anche l'impianto idrico è di tipo sottotraccia e distribuisce acqua alla cucina e ai servizi igienici e viene alimentato da un'autoclave che attinge acqua da un pozzo di acqua viva presente all'interno del lotto di terreno.

Non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da Boiler alimentato da bombole di gas. E' presente inoltre, una stufa a Pellet all'interno del locale Soggiorno 2.

In mancanza di certificato di abitabilità, si ipotizza che le acque reflue prodotte recapitano, probabilmente, in una fossa a perdere non meglio identificata.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Considerato il fine per il quale è stata richiesta la presente perizia di stima si è ritenuto opportuno valutare gli immobili pignorati, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè del valore attribuibile agli stessi, da ordinari compratori e venditori.

Per ciò che riguarda il metodo di stima invece, si è scelto quello sintetico comparativo secondo i prezzi correnti di mercato, utilizzando come fonti di riferimento i valori medi pubblicati dall' OMI (vedi Allegato "B"). I dati in oggetto (valori di mercato) sono stati riferiti all'unità di consistenza degli immobili che, per i fabbricati è, comunemente, l'unità di superficie commerciale [m²].

5.2 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI E CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad - vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale,



commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale. In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Per quanto sopra premesso la superficie commerciale è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- B) della superficie ponderata 25% per gli accessori indiretti;
- C) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, sup. scoperte);
 - accessorie e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ect.)
 - verande/portici/tettoie

5.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

- Superficie scoperta a giardino e similare

Nella misura del 10 per cento fino alla superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

- Balconi terrazzi verande e similari

Qualora le pertinenze sono comunicanti con i vani principali:

- nella misura del 30% fino a 25 m²
- nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m²

Tutto quanto sopra detto è sinteticamente riportato nella seguente tabella con determinazione della sup. commerciale

Tabella B

IMMOBILE	Superficie L (lorda)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
Vani principali	171,96 m ²	100 %	171,96 m ²
Vani Accessori	76,24 m ²	25 %	19,06 m ²
Area libera di pertinenza 1 (270,27 m ²) > 171,96	171,96 m ²	10 %	17,20 m ²
	98,31 m ²	2 %	1,97 m ²
Area libera di pertinenza 2 (75,73 m ²) < 171,96	75,73 m ²	10%	7,57 m ²
Totale superficie			217,76 m²



5.4 ATTRIBUZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

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 1100) €/m²

Considerato quanto sopra riportato, e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali la zona di ubicazione, le dotazioni/accessori, l'anno di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, le rifiniture interne, esterne nonché, vincoli e/o altri oneri e/o pesi ecc., dalla forbice dei valori di cui sopra si attribuisce il seguente valore unitario di stima pari a:

900 €/m² (sup. commerciale)

5.5 CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO

Dal valore unitario di stima attribuito si determina il valore lordo V_{lordo} di mercato per il Lotto 1

$$V_{\text{lordo}} = (217,76 \times 900) = 195.984 \text{ €}$$

5.6 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore V_{lordo} sopra determinato non tiene conto dei costi relativi agli adeguamenti per l'eliminazione delle difformità di cui al paragrafo § 3.2.

Inoltre c'è da considerare un ulteriore deprezzamento per mancanza di garanzia relativa a vizi occulti, quantificabile nella misura del 15% del valore stimato.

Nella tabella seguente si riporta il valore di stima adeguato che tiene conto di quanto descritto.



Tabella C

VALORE LORDO STIMATO - V_{lordo}	€ 195.984
<i>Costi per adeguamenti ed eliminazione delle irregolarità riscontrate § 3.2</i>	<i>- € 10.150</i>
<i>Decurtazione forfettaria per mancanza di garanzia relativa a vizi occulti, pari a 15% del valore lordo V_{lordo}</i>	<i>- € 29.398</i>
Totale	€ 156.436

Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime dunque il parere che il più probabile valore di mercato **V_m** per il Lotto 1, costituito dai beni immobili sopra individuati e con il procedimento estimativo sopra riportato, sia di € 156.436 che si arrotondano, per difetto a € 156.400

$V_m = € 156.400$

Marsala lì 10 gennaio 2026

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

