



TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA N.26/2025 R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A.

Contro

Curatela -----



Esperto stimatore: **Ing. Diego Parrinello**

Custode Giudiziario: **Avv. Vincenzo Pantaleo**

G.E.: **Dott.ssa Filippetta Signorello**



RELAZIONE DI CTU





SOMMARIO

1. PREMESSA.
2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI
 - 2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'EX ART. 567 C.P.C.
 - 2.2 TITOLO DI PROPRIETÀ
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 26/04/2025 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 29/04/2025. L'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi, preventivamente comunicato alle parti, è stato effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Vincenzo Pantaleo, in data 19/04/2025 così come annotato nel relativo Verbale di accesso.

Con riferimento alle Sez. "A", "B" "C" del decreto di nomina del 07/04/2025 si espone quanto segue.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'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 volontaria
- N° 1 CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA – Esame ultravventennale al 11/04/2025, dei beni pignorati;
- N° 1 ATTO DI COMPRAVENDITA – del 16/03/2001;
- N° 2 ATTO DI COMPRAVENDITA – del 25/11/2011;

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

2.2 TITOLO DI PROPRIETÀ

N° 1) - ATTO DI COMPRAVENDITA, trascritto ai nn. -----, in data 26/03/2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giovanni Cangemi di Castelvetro (TP) del 16/03/2001, numero di repertorio -----, a favore di -----, nato a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e di -----, nata a Pomigliano D'Arco (NA), il ----- codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni, contro -----, nato a Castelvetro (TP) il ----- codice fiscale ----- e -----



-----, nata a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale -----
 ----- nata a Marsala (TP) il -----, codice fiscale -----,
 coniugi in regime di comunione legale dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati;
N° 2) - ATTO DI COMPRAVENDITA, trascritto ai nn. ----- in data 01/12/2011, a
 seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giovanni Cangemi di Castelvetro (TP)
 del 25/12/2011, numero di repertorio -----, a favore di -----, nato a
 Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale -----, contro -----,
 nata a Pomigliano D'Arco (NA), il ----- codice fiscale -----, avente ad
 oggetto la metà indivisa, stante che l'altra metà si appartiene allo stesso acquirente, degli
 immobili pignorati.

3. 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:

- Fabbricato urbano della consistenza catastale di vani sei tra piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale, sito in Castelvetro, Frazione di Triscina di Selinunte, nella Strada 72, confinante con la detta via, con Mangialomini e Forte Angelo, riportato nel Catasto dei Fabbricati del comune di Castelvetro al foglio di mappa 174, particella 37 (derivante dall'ampliamento dell'originaria particella 37), sub.1 (Contrada Triscina snc – p. T-1, Cat. A/3, Cl.8, vani 6, R.C. €449,32).

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, a seguito di visura catastale, risulta rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Castelvetro (TP) come di seguito:

COMUNE DI CASTELVETRO Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	174	37	1	/	A/3	8	6 vani	449,32	T-1

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



4. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata la consistenza e tipologia dei beni pignorati così come distinti nell'atto di pignoramento ai fini della vendita, si individua un unico lotto, così come di seguito descritto.



LOTTO UNICO



Fabbricato urbano della consistenza catastale di vani sei tra piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale, sito in Castelvetro, Frazione di Triscina di Selinunte, nella Strada 72, riportato nel Catasto dei Fabbricati del comune di Castelvetro al foglio di mappa 174, particella 37, sub.1 (Contrada Triscina snc – p. T-1, Cat. A/3, Cl.8, vani 6, R.C. €449,32.



5. STIMA

Per la stima del lotto, così come sopra individuato, 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 UNICO	Fabbricato urbano della consistenza catastale di vani sei tra piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale, sito in Castelvetro, Frazione di Triscina di Selinunte, nella Strada 72, riportato al N.C.E.U. del comune di Castelvetro al foglio di mappa 174, particella 37, sub.1 (Contrada Triscina snc – p. T-1, Cat. A/3, Cl.8, vani 6, R.C. €449,32.	<u>€ 59.200</u>



Marsala li 22/09/2025



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

