

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. LAMPASONA MELCHIORRE, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

*Codice fiscale: 09339391006*

*Partita IVA: 09339391006*

*Viale Attilio Spinelli n. 30*

*00157 - ROMA (RM)*

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto 1.....</b>	<b>13</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.848,00.....</b>	<b>14</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

In data 25/08/2023, il sottoscritto Per. LAMPASONA MELCHIORRE, con studio in Corso dei Mille n. 33 - 91018 - Salemi (TP), email lampasona@libero.it, PEC 17947@pec.fiaip.it, Tel. 3804579123, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Salemi (TP) - Contrada Fontanabianca 571, piano T (Coord. Geografiche: 37.82757750974629, 12.77991607623698)

## DESCRIZIONE

---

Villetta Unifamiliare di mq. 78 circa posta al piano terra destinata a civile abitazione con corte esclusiva pertinenziale di mq. 660.

Si accede alla proprietà per mezzo di due cancelli in ferro che si immettono nell'area pertinenziale del fabbricato di cui uno pedonale ed uno carrabile .

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/10/2023.

Custode delle chiavi: AVV. Francesco VINCI

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Salemi (TP) - Contrada Fontanabianca 571, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

La villetta confina con la Strada Comunale Passo Calcara, con la strada Statale 188 con terreno di proprietà di e con terreno di proprietà di

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	75,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,80 m	T
Giardino	600,00 mq	660,00 mq	0,18	118,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,80 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1971 al 01/10/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 661 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 139,44 Piano T
Dal 01/10/2008 al 20/05/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 661 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 139,44 Piano t

Dal 20/05/2010 al 02/12/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 661 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 139,44 Piano T
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrisponde a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	661			A4	5	4,5	78 mq	139,44 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata riscontrata la congruenza, al momento del pignoramento, tra la persona eseguita e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento.

## PATTI

Non si evidenziano patti e condizioni ovvero oneri reali o obbligazioni propter rem sancite negli atti di provenienza rilevanti ai fini di un trasferimento.

Non esistono contratti di locazioni in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato destinato a civile abitazione nel suo complesso è buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti vincoli servitu', censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord in parte, Est, Sud e Ovest

Il fabbricato destinato a civile abitazione si compone di: di un ingresso-soggiorno, cucina, bagno, e n. 2 camere da letto il tutto occupante una superficie di mq. 78, l'altezza media interna utile e' di ml. 2,80.

Struttura: muratura portante

Coperta tetto a falde: in latero-cemento e tegole in buone condizioni.

Pareti esterne ed interne: Intonaco civile per esterni tinteggiato di colore giallo in parte rivestito con pietra; intonaco civile per interni di colore bianco. Intonaci interni ed esterni in buone condizioni di manutenzione.

Pavimentazione interna in ceramica in buone condizioni. Bagni pavimentati con ceramica e piastrellati fino a ml.2,00 circa.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in alluminio anodizzato non a taglio termico di colore bianco; Infissi interni di legno tamburato. Infissi esterni ed interni in buone condizioni di manutenzione.

Impianto elettrico: funzionante sottotraccia a 220 V, privo di certificazione.

Impianto idrico: allacciamento alla rete idrica comunale.

Impianto Termico: Impianto radiante con elementi in alluminio allaccato alla rete pubblica del Metano

Impianto smaltimento reflui: I reflui vengono smaltiti con allaccio alla rete fognante comunale.

Antenna TV: presente

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 09/12/1970 al 01/10/2008	<b>DIVISIONE</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	notaio	09/12/1970		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CONSERVATORIA DI TRAPANI	24/12/1971		17633
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASDELVETRANO	24/12/1971			
Dal 01/10/2008 al 20/05/2010	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		18/09/2009		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CONSERVATORIA IMMOBILIARE DI TRAPANI	14/12/2009	30419	21664
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE CASTELVETRANO	18/09/2009	36	224	
Dal 20/05/2010 al 02/12/2023	<b>COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		20/05/2010	225344	40968
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CONSERVATORIA IMMOBILIARE DI TRAPANI	11/06/2010	13970	9900
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
MILANO	11/06/2010	9900/2010		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Si segnala accettazione tacita di eredità in favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, con atto in Notaio \_\_\_\_\_ del 20/05/2010 rep. 225344/40968 e trascritto presso L'Ufficio del Territorio di Trapani il 15/06/2010 al n. 14197 del registro generale e al 10073 del registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 07/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MILANO il 11/06/2010  
Reg. gen. 13971 - Reg. part. 2473  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.000,00  
Rogante:  
Data: 20/05/2010  
N° repertorio: 225345  
N° raccolta: 40969

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a TRAPANI il 20/03/2023  
Reg. gen. 5697 - Reg. part. 4632  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno dove insiste la villetta ricade in Z.T.O. C/5 a norma del vigente Piano comprensoriale n. 1 del Comune di Salemi, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, ricade inoltre in in area sottoposta a vincolo Paesaggistico a norma del Decreto Assessoriale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n. 6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n.2694 del 15/06/2017.

L'edificazione in tale zona di villeggiatura e' consentita l'edificazione di villette o complessi alberghieri o attrezzature turistiche nel rispetto della densita' di 0,50 mc/mq  
l'altezza massima non potrà superare 8,00 mt. , il distacco minimo dai confini e' fissato in ml 5,00, dalle strade pubbliche i distacchi dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 02/04/1968 N. 1444.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato dal CTU presso il Comune di Salemi con regolare richiesta di accesso a gli atti della signora \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e' emerso che e' stata rilasciata solo una autorizzazione edilizia da parte del Comune di Salemi per lavori di manutenzione straordinaria in data 10/10/2011 protocollo 24866, in favore di \_\_\_\_\_

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta regolare ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi il progetto depositato al comune e le planimetrie catastali

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Salemi (TP) - Contrada Fontanabianca 571, piano T  
Villetta Unifamiliare di mq. 78 circa posta al piano terra destinata a civile abitazione con corte esclusiva pertinenziale di mq. 660. Si accede alla proprietà per mezzo di due cancelli in ferro che si immettono nell'area pertinenziale del fabbricato di cui uno pedonale ed uno carrabile .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 661, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.720,00

Al fine di stabilire una scala di valori nella quale inserire il bene immobile in oggetto è stata eseguita un'attenta e puntuale indagine di mercato acquisendo informazioni presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie, valutazioni dell'OMI e operatori del settore che hanno trattato transazioni e/o stime immobiliari su beni immobili posti nelle vicinanze e con caratteristiche compatibili o simili a quello in questione. Si è tenuto conto, altresì, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della vetustà e della riduzione dell'appetibilità commerciale dell'immobile. Pertanto, le analisi e le indagini hanno condotto codesta CTU a determinare il più probabile valore di mercato indicato sia per valore al metro quadro che per valore complessivo, tenendo conto, infine, degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Salemi (TP) - Contrada Fontanabianca 571, piano T	196,80 mq	400,00 €/mq	€ 78.720,00	100,00%	€ 78.720,00
				Valore di stima:	€ 78.720,00

Valore di stima: € 78.720,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

**Valore finale di stima: € 70.848,00**

Per la determinazione del piu' probabile valore venale del bene immobile si esegue la stima adottando il criterio sintetico-comparativo.

Da informazioni assunte in merito al mercato della zona riguardanti terreni aventi caratteristiche simili a quello in esame, fatte le dovute considerazioni e proporzioni secondo la mia conoscenza diretta del mercato e tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, dei terreni e dello stato dei luoghi, utilizzando anche le indicazioni fornite dall'O.M.I. , l'Osservatorio Mercato Immobiliare presso l' Agenzia del Territorio della provincia di Trapani, ritengo di poter assegnare ai beni in oggetto le seguenti valutazioni a mq.

Villetta Unifamiliare

- Superficie coperta mq. 78

- Valore stimato € 924,61 €/mq X 78 =.....€ 72.120,00

Attinensa scoperta giardino

- mq. lordi 660 x €/mq. 10,00=..... € 6.600,00

Valore di stima..... € 78.720,00

- variazione di mercato - 10% -7.872,00

Valore Finale di Stima € 70.848,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserve o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salemi, li 11/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. LAMPASONA MELCHIORRE

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Denuncia di inizio attivita'
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia progetto di manutenzione straordinaria depositato in comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo congiunto con le Forze dell'Ordine
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di spralluogo con Avv. Vinci
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio di mappa
- ✓ N° 15 Foto - Fotografie dell'immobile pignorato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevute di consegna invito operazioni peritali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevute di consegna invio Relazione alle parti
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato di Prestazione Eergetica con Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Salemi (TP) - Contrada Fontanabianca 571, piano T  
Villetta Unifamiliare di mq. 78 circa posta al piano terra destinata a civile abitazione con corte esclusiva pertinenziale di mq. 660. Si accede alla proprietà per mezzo di due cancelli in ferro che si immettono nell'area pertinenziale del fabbricato di cui uno pedonale ed uno carrabile .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 661, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno dove insiste la villetta ricade in Z.T.O. C/5 a norma del vigente Piano comprensoriale n. 1 del Comune di Salemi, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, ricade inoltre in area sottoposta a vincolo Paesaggistico a norma del Decreto Assessoriale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n. 6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n.2694 del 15/06/2017. L'edificazione in tale zona di villeggiatura e' consentita l'edificazione di villette o complessi alberghieri o attrezzature turistiche nel rispetto della densita' di 0,50 mc/mq l'altezza massima non potrà superare 8,00 mt. , il distacco minimo dai confini e' fissato in ml 5,00, dalle strade pubbliche i distacchi dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 02/04/1968 N. 1444.

**Prezzo base d'asta: € 70.848,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.848,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Salemi (TP) - Contrada Fontanabianca 571, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 661, Categoria A4	<b>Superficie</b>	196,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del fabbricato destinato a civile abitazione nel suo complesso è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta Unifamiliare di mq. 78 circa posta al piano terra destinata a civile abitazione con corte esclusiva pertinenziale di mq. 660. Si accede alla proprietà per mezzo di due cancelli in ferro che si immettono nell'area pertinenziale del fabbricato di cui uno pedonale ed uno carrabile .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MILANO il 11/06/2010  
Reg. gen. 13971 - Reg. part. 2473  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.000,00  
Rogante:  
Data: 20/05/2010  
N° repertorio: 225345  
N° raccolta: 40969

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a TRAPANI il 20/03/2023  
Reg. gen. 5697 - Reg. part. 4632  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
Formalità a carico dell'acquirente