TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 4
- Titolarità ... 4
- Confini ... 4
- Consistenza ... 5
- Cronistoria Dati Catastali ... 5
- Dati Catastali ... 6
- Precisazioni ... 7
- Patti ... 7
- Stato conservativo ... 7
- Parti Comuni ... 8
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 8
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 8
- Stato di occupazione ... 9
- Provenienze Ventennali ... 9
- Formalità pregiudizievoli ... 9
- Normativa urbanistica ... 10
- Regolarità edilizia ... 11
- Vincoli od oneri condominiali ... 12

Stima / Formazione lotti ... 13
Riserve e particolarità da segnalare ... 16
Riepilogo bando d'asta ... 18
- **Lotto Unico** ... 18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E. ... 19
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.595,94** ... 19

INCARICO

All'udienza del 12/06/2025, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Pilo e Corrao n. 1, piano T,1,2,3 (Coord. Geografiche: 38.036068, 13.452757)

DESCRIZIONE

L'immobile è situato nel Comune di Misilmeri (PA), all'angolo tra Via Pilo e Corrao e Via Anita Garibaldi (cfr. All. 7 – Ortofoto ubicazione bene), in posizione centralissima, inserita nel tessuto urbano storico e consolidato del paese.

L'area è caratterizzata da un'elevata densità edilizia e da una viabilità tipica dei centri storici, con strade strette e spazi di manovra ridotti. In particolare, sia Via Pilo e Corrao che Via Anita Garibaldi presentano carreggiate di limitata ampiezza; quest'ultima, infatti, è a senso unico proprio in ragione delle sue dimensioni contenute. Pur con tali limitazioni, la collocazione risulta complessivamente favorevole, poiché Via Anita Garibaldi è parallela a Corso IV Aprile, principale asse viario e commerciale di Misilmeri.

Nell'arco di circa 1,5 km dall'immobile si concentrano tutti i principali servizi urbani — uffici pubblici, istituti scolastici, poste, farmacie, supermercati e attività commerciali di vicinato — che garantiscono un elevato livello di accessibilità e vivibilità della zona. Il collegamento con il trasporto pubblico da e per Palermo è agevolmente raggiungibile lungo Viale Europa, a circa 1,2 km di distanza.

La sosta veicolare è possibile lungo Corso IV Aprile, mentre risulta più difficoltosa nelle immediate vicinanze dell'immobile, a causa della conformazione viaria e della centralità della zona.

In sintesi, l'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale centrale e ben servito che, pur presentando le tipiche criticità della viabilità storica, gode di una posizione di rilievo e di ottima accessibilità ai principali servizi urbani.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Pilo e Corrao n. 1, piano T,1,2,3
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale richiesta dall'art. 567, comma 2, del c.p.c., è stata depositata nei termini ed è costituita da una Certificazione Notarile Sostitutiva che copre l'intero ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 28/06/2024.

L'atto di acquisto della proprietà in capo agli esecutati, datato 27/04/2005, è compreso entro il ventennio. La certificazione notarile ha fornito una ricostruzione della provenienza anteriore, per ragioni di completezza, attestando che la proprietà fu trasferita agli attuali proprietari da **** Omissis **** e **** Omissis ****, in quanto divenute titolari per successione ereditaria dal padre **** Omissis **** (intestazione cessata il 27/04/2005). La documentazione depositata è dunque completa e idonea a ricostruire la catena dei trasferimenti immobiliari.

Dai dati acquisiti, si riscontra la presenza di iscrizioni ipotecarie a favore di **** Omissis **** (del 13/10/2005) e **** Omissis **** (del 04/04/2008), i cui Avvisi ex art. 498 c.p.c. sono stati notificati e depositati. Risulta inoltre la presenza di un pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso del 20/05/2024, trascritto il 28/06/2024, a favore di **** Omissis ****, sullo stesso immobile. Non risultano creditori che abbiano attuato un sequestro conservativo. In conclusione, la documentazione a corredo dell'istanza di vendita, comprensiva della nota di trascrizione del pignoramento, risulta completa ai sensi di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella n. 2144 del foglio MU del Comune di Misilmeri è posta all'angolo tra Via Pilo e Corrao e Via Anita Garibaldi, in posizione d'angolo all'interno del centro storico. L'immobile, di forma pressoché quadrangolare, presenta doppio affaccio su strada (cfr. All. 4 – Estratto di mappa catastale), con il fronte principale rivolto verso Via Anita Garibaldi e il prospetto secondario lungo Via Pilo e Corrao. Sul lato interno confina con le proprietà censite alle particelle 1614 e 1640.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,42 mq	50,46 mq	1	50,46 mq	2,57 m	piano terra
Abitazione	36,91 mq	50,78 mq	1	50,78 mq	2,78 m	piano primo
Balcone scoperto	5,62 mq	6,16 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	piano primo
Abitazione	42,24 mq	50,78 mq	1	50,78 mq	2,78 m	piano secondo
Balcone scoperto	5,52 mq	6,16 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	piano secondo
Abitazione	41,84 mq	50,78 mq	1	50,78 mq	2,60 m	piano terzo
Balcone scoperto	5,62 mq	6,16 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	piano terzo
			Totale superficie convenzionale:	**207,42 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**207,42 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare è stata determinata applicando i coefficienti di ponderazione previsti dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6 del 30 novembre 2012, recante le norme per la determinazione della superficie catastale ai fini estimativi, in coerenza con la norma tecnica UNI 10750 e con le prassi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Tali coefficienti consentono di esprimere, in un unico parametro sintetico, la diversa incidenza delle varie porzioni dell'immobile sulla sua consistenza complessiva e sul valore di mercato. Il calcolo è stato effettuato sulla base delle misurazioni rilevate in sito.(cfr. All. 11 – Rilievo: stato di fatto e difformità)

Alle superfici principali, costituite dalle parti abitative ai piani, è attribuito coefficiente 1,00, in quanto rappresentano il riferimento base di valutazione.

Nel computo sono inclusi i muri perimetrali, conteggiati al 100 % fino a uno spessore massimo di 50 cm se esclusivi, oppure al 50 % fino a uno spessore massimo di 25 cm se in comunione. Sono altresì comprese le scale interne e gli altri collegamenti verticali, computati al 100 % della loro proiezione orizzontale, ma una sola volta nell'intera unità immobiliare, indipendentemente dal numero di piani collegati o dal cambio di posizione.

Alle superfici scoperte, quali balconi e terrazze, è stato applicato un coefficiente di 0,25.

L'applicazione di tali coefficienti, riconosciuti dalla normativa tecnica e consolidati nella prassi professionale, garantisce un calcolo coerente con gli standard nazionali e consente di confrontare il bene con unità similari presenti sul mercato, assicurando l'attendibilità e l'omogeneità della stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/02/1984** al **27/04/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2144 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 120,85 Piano Piano T - 1
Dal **27/04/2005** al **18/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2144, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 275,01 Piano T-1 - 2

1. I titolari catastali attuali (**** Omissis **** e **** Omissis ****, 1/2 ciascuno in comunione dei beni) corrispondono agli esecutati.

2. Dalle visure si rileva la variazione di consistenza (da 4,5 a 7,5 vani) e di piani (da T-1 a T-1-2) registrata in data 27/04/2005. Tale variazione è da intendersi come prima criticità oggettiva che sarà approfondita nella sezione successiva della corrispondenza catastale. (cfr. All. 5 – Planimetria Catastale storica; All. 6 – DOCFA 2005)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	MU	2144	1		A4	5	7,5 vani		275,01 €	T-1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si accerta una mancanza di corrispondenza oggettiva tra quanto risulta agli atti catastali e lo stato di fatto rilevato. L'unità immobiliare presenta difformità sia nella distribuzione interna che nelle aperture esterne, tali da rendere la rappresentazione catastale non più aderente alla configurazione reale dell'edificio.

La planimetria storica depositata in data 21 dicembre 1939 raffigurava due livelli, corrispondenti al piano Terra e al piano Primo, con una consistenza complessiva di 4,5 vani (a impianto meccanografico del 1987). Successivamente, l'aggiornamento catastale eseguito mediante DOCFA del 7 febbraio 2005 ha esteso la rappresentazione a tre livelli — piano Terra, Primo e Secondo — classificando quest'ultimo come locale di sgombero e portando la consistenza complessiva a 7,5 vani. Tale aggiornamento risulta così motivato come riportato nel quadro D del DOCFA "La presente variazione ha lo scopo di rettificare la costatazione agli atti dell'u.t.e., in quanto all'epoca dell'accatastamento (1945 circa) è stato omesso l'esistenza di un locale di sgombro sito al piano 2 dell'immobile trattato. ….).

Il rilievo odierno ha tuttavia accertato che l'edificio si sviluppa su quattro livelli complessivi (piano Terra, Primo, Secondo e Terzo), evidenziando pertanto la presenza di un ulteriore piano non rappresentato nell'ultimo aggiornamento catastale del 2005(cfr. All. 5 – Planimetria Catastale storica; All. 6 – DOCFA 2005). Rispetto alla planimetria originaria del 1939, si rileva quindi un incremento complessivo di due livelli, mentre rispetto al DOCFA del 2005 un livello risulta mancante nella rappresentazione catastale.

Si segnala, inoltre, che nella planimetria storica del 21 dicembre 1939 i balconi non risultano disegnati, pur essendo rappresentate le relative porte-finestre: tale circostanza induce a ritenere che si tratti di un errore grafico di rappresentazione e non di una reale assenza strutturale al momento del rilievo originario.

Si precisa che il confronto condotto ai fini della presente analisi ha riguardato esclusivamente le planimetrie catastali, senza includere la verifica delle altezze dei vari livelli o dei volumi complessivi, che saranno oggetto di specifica trattazione nella sezione dedicata alla Regolarità edilizia e urbanistica.

Alla luce delle discrepanze riscontrate in termini di rappresentazione grafica, distribuzione interna, bucature esterne e classificazione funzionale, si rende necessario procedere con la presentazione di una nuova dichiarazione catastale (DOCFA) volta a riportare la corretta configurazione planimetrica dei quattro livelli esistenti, a rettificare la descrizione funzionale dei piani e ad aggiornare conseguentemente la consistenza e la rendita catastale.

L'analisi relativa alla legittimità edilizia e urbanistica dei volumi esistenti, nonché alla natura degli interventi e ai potenziali oneri di regolarizzazione o ripristino, sarà approfondita nella successiva sezione "Regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio dichiara che le informazioni contenute nel presente elaborato sono desunte dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali, dalle visure catastali, dagli atti di causa e dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

La presente analisi non costituisce accertamento di legittimità edilizia in senso amministrativo, ma esclusivamente valutazione tecnica ai fini estimativi e conoscitivi nell'ambito del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione.

L'eventuale verifica di conformità urbanistica o strutturale, nonché la procedura di sanatoria, competono agli enti preposti (Comune di Misilmeri e Dipartimento Regionale Tecnico – Genio Civile) e dovranno essere intraprese, se del caso, a cura e spese dell'aggiudicatario o del futuro avente causa.

Si precisa, inoltre, che il Catasto non costituisce prova della regolarità urbanistica e che la rappresentazione catastale ha esclusiva funzione fiscale e inventariale. Le difformità rilevate tra planimetrie catastali e stato reale non implicano automaticamente regolarità edilizia.

PATTI

Non risultano patti o accordi particolari che limitino l'uso o la disponibilità dell'immobile.

Il bene sarà venduto nello stato in cui si trova, senza garanzia di regolarità edilizia, urbanistica o di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo complessivamente sufficiente, ma con evidenti carenze manutentive che ne compromettono, in parte, il pieno godimento e la piena funzionalità.

All'interno, le superfici del piano terra mostrano tracce di umidità di risalita e segni di infiltrazioni localizzate, che rendono necessario il controllo delle impermeabilizzazioni e delle barriere di tenuta all'acqua, nonché un intervento di risanamento mirato delle pareti interessate.

All'esterno, si rilevano distacchi di intonaco e lesioni diffuse, in particolare sui prospetti dei balconi affacciati su Via Anita Garibaldi e Via Pilo e Corrao, dove lo stato di conservazione risulta critico. Tali condizioni impongono interventi urgenti di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino dell'integrità superficiale e strutturale, al fine di prevenire il rischio di distacchi di materiale.

Le finiture interne e gli impianti tecnologici, pur presenti e in parte funzionanti, necessitano di una revisione complessiva e di un adeguamento agli standard normativi e prestazionali attualmente vigenti.

Nel complesso, pur risultando utilizzabile, l'unità immobiliare richiede interventi di ripristino e manutenzione indispensabili per garantirne la sicurezza, la piena funzionalità e la conservazione del valore patrimoniale nel tempo.(cfr. All. 2 – Allegato fotografico)

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile è ubicato nel centro storico e inserito in un tessuto edilizio continuo, si osserva che le murature portanti perimetrali, sui lati confinanti con altre proprietà, potrebbero essere in comunione con i fabbricati limitrofi. Tale configurazione è compatibile con la consuetudine costruttiva dell'epoca e con la tipologia strutturale in muratura portante tradizionale.(cfr. All. 11 – Rilievo stato di fatto)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione ipocatastale e notarile non emergono servitù attive o passive, oneri reali, livelli, censi o usi civici gravanti sull'immobile.

Considerata la localizzazione nel centro storico, si precisa che le murature portanti sui lati in aderenza con altri fabbricati potrebbero essere in comunione strutturale con gli edifici contigui, circostanza tipica del tessuto edilizio storico e priva di autonoma incidenza giuridico-reale sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro storico del Comune di Misilmeri, in posizione angolare tra Via Pilo e Corrao e Via Anita Garibaldi, con doppio affaccio e accessi distinti. L'edificio si eleva per quattro piani fuori terra e presenta accesso pedonale principale da Via Anita Garibaldi n. 4/A, nonché un accesso carrabile da Via Pilo e Corrao, che immette al locale magazzino del piano terra.

Al piano terra si trovano il vano d'ingresso, il vano scala di collegamento ai piani superiori, un magazzino e un sottoscala. L'altezza interna utile del piano è pari a m 2,57.

Il primo piano è composto da un vano scala, una zona cucina-soggiorno, un soggiorno e un servizio igienico; il secondo piano comprende un ulteriore bagno, una camera matrimoniale prospiciente su Via Anita Garibaldi e una camera singola con affaccio su Via Pilo e Corrao. Le altezze interne utili di entrambi i piani sono di m 2,78. Il collegamento tra i livelli avviene mediante scala in muratura; tra il secondo e il terzo piano è presente una botola di accesso.

Il terzo piano è caratterizzato da una copertura inclinata con altezze interne variabili da un minimo di m 2,20 a un massimo di m 3,00. La copertura è costituita da pannelli coibentati tipo Isopac, a falda inclinata.

Dal punto di vista costruttivo, le fondazioni, non ispezionabili, si presumono realizzate in muratura continua di pietrame o di tipo misto, conformemente alle tecniche costruttive tradizionali del centro storico, eventualmente integrate in occasione di interventi di ristrutturazione. Le strutture verticali sono verosimilmente in muratura

portante di pietrame o laterizio pieno, mentre i solai risultano di tipo misto o, in ipotesi di ristrutturazione recente, in laterocemento.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti si presumono in piastrelle di ceramica o gres nei locali abitativi. Gli infissi esterni sono verosimilmente in alluminio o materiale similare, con apertura a battente, mentre le porte interne appaiono del tipo tamburato.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e igienico-sanitario) risultano esistenti; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia a 220 V. L'immobile non dispone di aree esterne di pertinenza esclusiva né di spazi condominiali comuni, e non è dotato di posto auto, sebbene l'accesso carrabile al piano terra consenta il ricovero di un piccolo veicolo o motociclo nel locale magazzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/04/2005**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo Marretta	27/04/2005	14289	3798
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			28/04/2005	21866	13014
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale acquisita agli atti di causa, è stata comunque fornita una ricostruzione della provenienza anteriore, per ragioni di completezza, da cui risulta che il bene in oggetto fu trasferito agli attuali proprietari da **** Omissis **** (nata il **** Omissis **** – C.F. **** Omissis ****) e **** Omissis **** (nata il **** Omissis **** – C.F. **** Omissis ****), in quanto divenute titolari per successione ereditaria del padre **** Omissis ****.(cfr. All. 3 – Visure Catastali e Certificazione Notarile)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Palermo il 13/10/2005
  Reg. gen. 54831 - Reg. part. 17047
  Importo: € 74.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 37.000,00
  Rogante: Notaio Marretta Vincenzo
  Data: 10/10/2005
  N° repertorio: 15452
  N° raccolta: 4212

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Palermo il 04/04/2008
  Reg. gen. 18671 - Reg. part. 3803
  Importo: € 138.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 92.000,00
  Rogante: Notaio Marretta Vincenzo
  Data: 31/03/2008
  N° repertorio: 19911
  N° raccolta: 6999

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Treviso il 28/06/2024
  Reg. gen. 31592 - Reg. part. 25447
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Termini Imerese il 02/05/2025
  Reg. gen. 21425 - Reg. part. 17112
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Nota

Finanziamento (Mutuo Fondiario) stipulato in data 31/03/2008, con atto rogato dal Notaio **** Omissis **** (Repertorio n. **** Omissis ****, Raccolta n. **** Omissis ****), originariamente con l'allora **** Omissis ****.

L'attuale creditore titolare è **** Omissis **** (società veicolo di cartolarizzazione), che è rappresentata da **** Omissis **** (già **** Omissis ****) in qualità di servicer e mandatario per la gestione e il recupero del credito

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento all'Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Misilmeri (prot. n. 26334 del 15/10/2025 – reg. n. 120/2025) si può dire che l'immobile oggetto di perizia, identificato al Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio di mappa n. 500, particella n. 2144, ricade all'interno del territorio comunale di Misilmeri in zona territoriale omogenea "A – Centro Storico Urbano", come individuato dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.Dir. n. 1216/D.R.U. del 18.10.2006.(cfr. All. 9 – Attestato di Destinazione Urbanistica)

La destinazione urbanistica dell'area è rimasta invariata dal 2006 ad oggi, non essendo intervenute varianti al P.R.G. né modifiche allo strumento urbanistico vigente fino alla data di rilascio dell'attestazione (27/06/2025).

L'immobile è soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) previste per la Zona "A", con riferimento agli articoli 13, 14, 8, 9 e 55, nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio comunale, in particolare ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 100 ("Superficie fondiaria di pertinenza") e all'art. 54 delle N.T.A. ("Vincoli e prescrizioni particolari"), oltre ai parametri urbanistici ed edilizi generali contenuti nel Titolo I, Capo II, art. 2 delle stesse N.T.A.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali, l'intero territorio comunale di Misilmeri, e dunque anche l'area in oggetto, ricade in zona sismica di II categoria, in conformità alla L. 64/1974 e s.m.i.

L'attestazione, rilasciata ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47/1985, precisa che resta ferma l'osservanza di eventuali vincoli derivanti da leggi speciali, non rilevabili nello strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Comune di Misilmeri, con nota prot. n. 0027566 del 25/07/2025 (cfr. All. 10 – Documentazione rilasciata dal Comune di Misilmeri), in riscontro alla richiesta prot. n. 21020 del 19/06/2025, ha comunicato che, da una prima verifica eseguita negli archivi dell'Area Urbanistica, non risulta mai presentato alcun titolo abilitativo riferito all'immobile identificato alla mappa urbana particella 2144 sub. 1. Tale informazione assume rilievo sostanziale, poiché conferma l'assenza di qualsiasi concessione o autorizzazione edilizia agli atti comunali.

Dalle visure catastali estratte dal Portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate risultano inoltre due planimetrie non coerenti tra loro, indicative di una situazione di difformità sostanziale. La planimetria più antica, datata 21 dicembre 1939, rappresentava il fabbricato su due livelli, con un piano terra avente altezza interna di 5,00 metri e un primo piano di altezza non specificata, per una consistenza complessiva di 4,5 vani (a impianto meccanografico del 1987). Si precisa che, prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942, non vigeva l'obbligo di munirsi di titolo edilizio per costruzioni nei centri abitati, pertanto le opere anteriori a tale data non sono da considerarsi abusive in senso proprio.

Successivamente, in data 07/02/2005, è stato presentato un DOCFA che ha aggiornato la rappresentazione catastale su tre livelli (piano terra, primo piano e locale di sgombero), portando la consistenza complessiva a 7,5 vani. Nel Quadro D, la variazione veniva motivata come rettifica di un'omissione risalente all'accatastamento originario (1945 circa), indicando altezze pari a 4,40 m al piano terra, 3,60 m al primo piano e da 2,10 a 3,50 m al terzo livello.

Il rilievo dello stato di fatto attuale ha tuttavia accertato una condizione profondamente diversa: l'edificio, oltre ad aver variato le divisioni interne, si sviluppa su quattro piani fuori terra, con altezze interne inferiori (2,57 m al piano terra, 2,78 m al primo e secondo piano, e da 2,20 a 3,00 m all'ultimo livello). Tale riscontro suggerisce la realizzazione di nuovi solai intermedi e un aumento del numero di piani, con conseguente alterazione di sagoma e volume rispetto agli elaborati catastali.Tali trasformazioni, se successive al 1942, avrebbero richiesto il rilascio del titolo edilizio e, in assenza di esso, configurano una difformità urbanistica totale. In particolare, la difformità urbanistica si configura come variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, poiché comporta un aumento di superficie utile superiore al 10% rispetto a quella assentita.

Le modifiche riscontrate sono assimilabili a una ristrutturazione edilizia pesante o a una ricostruzione integrale, soggetta a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2016. Non è applicabile il regime semplificato della SCIA (art. 39 della stessa legge), mentre un'eventuale sanatoria potrebbe essere tentata solo mediante Accertamento di Conformità (art. 36 L.R. 16/2016), subordinato alla doppia conformità urbanistica. Considerata la collocazione in Zona "A" – Centro Storico, la natura strutturale delle modifiche e l'assenza di titolo edilizio, la possibilità di ottenere tale conformità appare estremamente remota.

Poiché il territorio comunale di Misilmeri ricade in zona sismica di II categoria, l'intervento avrebbe inoltre richiesto l'autorizzazione sismica in sanatoria da parte del Dipartimento Regionale Tecnico (ex Genio Civile). La riduzione delle altezze interpiano, l'aumento dei carichi verticali (incluso per l'aggiunta di solai), lo spostamento delle scale, l'apertura di nuovi varchi e l'ampliamento di quelli esistenti nelle murature portanti, hanno modificato il comportamento statico originario dell'edificio. Tali alterazioni strutturali sono di tale entità da rendere incerta la regolarizzazione sismica, anche prevedendo interventi di consolidamento e miglioramento sismico come l'installazione di cerchiature, il rifacimento dei cordoli di piano ecc.… . In assenza di tale parere, l'abuso deve ritenersi non sanabile e, ai sensi dell'art. 37 L.R. 16/2016, soggetto a ordine di demolizione..

Resta astrattamente applicabile l'istituto della fiscalizzazione dell'abuso (art. 39 L.R. Sicilia n. 16/2016, corrispondente all'art. 33 del D.P.R. 380/2001), che consente di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria qualora la rimozione delle opere risulti tecnicamente impossibile senza compromettere la stabilità della parte conforme o degli edifici contigui. Nel caso in esame, la collocazione del fabbricato in tessuto edilizio storico continuo rende plausibile tale ipotesi: le murature portanti, caratteristica tipica dei centri storici, sono spesso in comune o fortemente contigue tra le diverse unità immobiliari confinanti, creando un'unica 'cortina' strutturale interdipendente. La demolizione delle opere abusive, come i nuovi solai, e la conseguente rimessione in pristino dello stato dei luoghi preesistente, potrebbe comportare rischi statici per l'intera cortina edilizia. In tal circostanza, il Comune potrebbe optare per l'applicazione della sanzione sostitutiva, ferma restando la natura abusiva e la mancanza di agibilità dell'edificio.

In conclusione, l'immobile presenta una condizione di grave difformità, per la quale non è certa la possibilità di ottenere la sanatoria edilizia (cosiddetta "doppia conformità"). Tuttavia, l'immobile potrebbe comunque essere oggetto di vendita coattiva (all'asta) in quanto, ai sensi dell'art. 2922 c.c. e in deroga alla nullità degli atti di trasferimento tra vivi prevista dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 (TUE), le procedure esecutive consentono l'alienazione forzata anche di beni non conformi, purché lo stato reale e giuridico (incluso il rischio di non sanabilità) sia chiaramente rappresentato negli atti della procedura.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è a corpo unico e non inserito in un condominio formalmente costituito; non risultano pertanto spese o oneri condominiali ordinari o straordinari.

Si evidenzia tuttavia che le murature perimetrali confinanti potrebbero essere strutturalmente comuni con i fabbricati limitrofi, con i conseguenti obblighi di manutenzione in comunione.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Pilo e Corrao n. 1, piano T,1,2,3

L'immobile è situato nel Comune di Misilmeri (PA), all'angolo tra Via Pilo e Corrao e Via Anita Garibaldi (cfr. All. 7 – Ortofoto ubicazione bene), in posizione centralissima, inserita nel tessuto urbano storico e consolidato del paese. L'area è caratterizzata da un'elevata densità edilizia e da una viabilità tipica dei centri storici, con strade strette e spazi di manovra ridotti. In particolare, sia Via Pilo e Corrao che Via Anita Garibaldi presentano carreggiate di limitata ampiezza; quest'ultima, infatti, è a senso unico proprio in ragione delle sue dimensioni contenute. Pur con tali limitazioni, la collocazione risulta complessivamente favorevole, poiché Via Anita Garibaldi è parallela a Corso IV Aprile, principale asse viario e commerciale di Misilmeri. Nell'arco di circa 1,5 km dall'immobile si concentrano tutti i principali servizi urbani — uffici pubblici, istituti scolastici, poste, farmacie, supermercati e attività commerciali di vicinato — che garantiscono un elevato livello di accessibilità e vivibilità della zona. Il collegamento con il trasporto pubblico da e per Palermo è agevolmente raggiungibile lungo Viale Europa, a circa 1,2 km di distanza. La sosta veicolare è possibile lungo Corso IV Aprile, mentre risulta più difficoltosa nelle immediate vicinanze dell'immobile, a causa della conformazione viaria e della centralità della zona. In sintesi, l'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale centrale e ben servito che, pur presentando le tipiche criticità della viabilità storica, gode di una posizione di rilievo e di ottima accessibilità ai principali servizi urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2144, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 39.824,64

Ai fini della determinazione del valore economico dell'immobile oggetto di stima, si è fatto riferimento ai valori pubblicati nella banca dati OMI/Geopoi dell'Agenzia delle Entrate, relativi al Comune di Misilmeri – zona "Centrale/Centro Urbano" (codice zona B1, microzona 1) per il primo semestre 2025. La tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico, con destinazione residenziale e stato conservativo normale. In base a tali dati, il valore ordinario di mercato risulta compreso tra 450 €/m^2 e 650 €/m^2. Considerando la superficie commerciale dell'immobile pari a 207,42 m^2, il corrispondente valore di mercato ordinario risulterebbe compreso tra circa € 93.339 e € 134.823, con una media di € 114.081, pari a circa 550 €/m^2. Tale valore risulta in linea con quanto riferito da operatori di settore e agenzie immobiliari.

Tuttavia, la stima non può essere riferita al valore ordinario di mercato, poiché l'immobile presenta gravi irregolarità urbanistiche e strutturali. Non risulta essere mai stato rilasciato alcun titolo edilizio, come dichiarato dal Comune di Misilmeri con nota prot. n. 0027566 del 25/07/2025, anche se il primo impianto dell'edificio risulta ante 42, e le trasformazioni eseguite nel tempo hanno alterato in modo significativo la sagoma e le altezze interpiano, determinando un incremento dei piani fuori terra e una conseguente modifica del comportamento statico originario. L'assenza di titolo edilizio configura un abuso edilizio totale, che rappresenta il principale fattore di abbattimento del valore, comportando una riduzione di circa il 30% rispetto al valore di mercato ordinario.

A questa prima riduzione si aggiunge la perdita di valore derivante dall'impossibilità di sanatoria. L'edificio è situato in Zona "A – Centro Storico", dove le difformità di sagoma e volume non risultano facilmente regolarizzabili, e la doppia conformità prevista dall'art. 38 della L.R. 16/2016 di difficile raggiungimento. Tale condizione determina una riduzione ulteriore, stimabile in circa il 10%, che porta il valore residuo a circa il 63–65% del valore iniziale. La collocazione in zona sismica di II categoria e la mancanza di autorizzazione Genio Civile costituiscono un ulteriore elemento di rischio, poiché le modifiche ai solai e alle altezze interpiano incidono sulla stabilità complessiva dell'edificio. Questo aspetto genera un'ulteriore riduzione di circa il 10%, che riduce il coefficiente di mantenimento a circa 0,55.

La mancanza di agibilità e la conseguente impossibilità di utilizzo immediato determinano un'ulteriore diminuzione, valutabile intorno al 15%, poiché l'immobile non può essere utilizzato come abitazione e presenta potenzialità d'uso fortemente limitate (prevalentemente potrebbe essere usato come deposito o magazzino).

Infine, si devono considerare i costi potenziali connessi a eventuali sanzioni, interventi di messa in sicurezza o, in ipotesi estrema, di demolizione. In linea teorica, l'Amministrazione potrebbe comunque disporre la demolizione totale o parziale dell'edificio, qualora le condizioni strutturali ne consentano l'esecuzione in sicurezza; tale evenienza, seppur meno probabile nel contesto specifico, non può essere esclusa e rappresenta l'alternativa urbanisticamente corretta alla fiscalizzazione. Tuttavia, in ragione della posizione dell'edificio all'interno del centro storico e della sua interconnessione strutturale con i fabbricati adiacenti, è plausibile che, qualora il Comune procedesse, opti per la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 39 della L.R. Sicilia n. 16/2016, in luogo della demolizione. Tale possibilità, pur non sanando l'irregolarità, consente la conservazione materiale del bene e attenua in parte la perdita di valore, riducendo la penalizzazione complessiva di alcuni punti percentuali. Per questo motivo, il coefficiente finale di abbattimento, che in caso di demolizione obbligatoria si sarebbe attestato intorno allo 0,30, è stato aumentato fino a 0,35, corrispondente al 35% del valore ordinario OMI. Tale percentuale rappresenta un equilibrio realistico tra l'ipotesi più gravosa di demolizione e quella più probabile di mantenimento mediante fiscalizzazione.

Si precisa che, alla data della presente perizia, non risultano emesse né notificate ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi nei confronti dell'immobile, né risultano procedimenti amministrativi pendenti di accertamento o ingiunzione di ripristino. L'eventuale rischio demolitorio è quindi da intendersi non imminente, in quanto non vi sono verifiche urbanistica non ancora avviata.

Applicando il coefficiente del 35% al valore medio OMI di € 114.081, si ottiene un valore d'uso pari a circa € 39.900, corrispondente a € 192/m², a fronte di un valore ordinario medio di 550 €/m². Il valore così determinato è coerente con i parametri di mercato osservati per immobili privi di titolo edilizio e di agibilità, non sanabili e collocati in contesti di centro storico, dove la perdita di valore risulta strutturale e definitiva.

Il valore stimato rappresenta il valore economico residuo del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile, che consente la vendita coattiva anche di immobili non conformi purché la loro condizione reale e giuridica sia chiaramente rappresentata. La stima tiene conto della concreta possibilità che l'aggiudicatario valuti, a seconda delle proprie scelte e convenienze, sia la conservazione dell'edificio previa fiscalizzazione dell'abuso, sia la sua demolizione e ricostruzione. In questa prospettiva, il valore d'uso individuato nel 35% del valore ordinario costituisce una valutazione prudente e difendibile, che esprime la reale utilità economica residua del fabbricato, compatibilmente con le condizioni tecniche e urbanistiche riscontrate e con i criteri estimativi previsti dall'art. 568 c.p.c.

Valore d'uso stimato: € 39.900 (equivalente a € 192/m²).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via Pilo e Corrao n. 1, piano T,1,2,3	207,42 mq	192,00 €/mq	€ 39.824,64	100,00%	€ 39.824,64
				Valore di stima:	€ 39.824,64

Valore di stima: € 39.824,64

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	15,00	%
Attestato di Prestazione Energetica	250,00	€
adeguamento planimetrie catastali	2000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	€

Valore finale di stima: **€ 31.595,94**

Il valore di stima è stato determinato mediante il metodo comparativo indiretto, finalizzato alla determinazione del valore d'uso del bene. La valutazione ha preso come riferimento i valori OMI e Geopoi relativi alla zona "Centrale/Centro Storico" del Comune di Misilmeri, successivamente rettificati per tener conto delle specifiche condizioni dell'immobile. È stata applicata una riduzione del quindici per cento per la minore appetibilità e competitività della vendita coattiva rispetto al libero mercato, come previsto nel decreto di nomina. È stato inoltre considerato un importo di euro duecentocinquanta per la mancanza dell'attestato di prestazione energetica e una somma di euro duemila per la necessità di adeguamento delle planimetrie catastali, stante la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione agli atti. È stata infine applicata una riduzione ulteriore del cinque per cento per la presenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili, derivanti dalla localizzazione dell'edificio in zona "A – Centro Storico" e dalla condizione di difformità urbanistica non sanabile. Il valore così determinato, pari a euro 31.595,94, rappresenta la residua utilità economica del fabbricato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da assumere quale prezzo base d'asta ai sensi dell'articolo 568 del codice di procedura civile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta urbanisticamente e strutturalmente irregolare e, allo stato, non sanabile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare l'applicazione dell'istituto della fiscalizzazione ai sensi dell'art. 39 L.R. Sicilia n. 16/2016.

Pertanto, si evidenzia che l'immobile potrà essere aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ai sensi dell'art. 2922 c.c., senza garanzia di regolarità urbanistica, edilizia o di agibilità.

L'aggiudicatario dovrà essere consapevole che eventuali sanzioni pecuniarie, ordini di demolizione o prescrizioni di messa in sicurezza potranno gravare sul bene anche successivamente alla vendita, rientrando nella normale disciplina dei trasferimenti coattivi di immobili privi di titolo abilitativo.

Ai fini estimativi, il valore attribuito tiene conto della condizione di insanabilità, del rischio strutturale connesso alle modifiche interne, nonché della ridotta commerciabilità del bene. La stima è pertanto riferita al valore d'uso dell'immobile, inteso come valore residuale economico del fabbricato esistente, suscettibile di limitato utilizzo o di interventi di consolidamento e messa in sicurezza.

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.

Misilmeri, li 23/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 - Visure Catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 5 - Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 - DOCFA
- ✓ N° 7 - Ortofoto ubicazione bene
- ✓ N° 8 - Sovrapposizione estratto di mappa - ortofoto
- ✓ N° 9 - Attestato destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 - Documentazione rilasciata dal Comune di Misilmeri
- ✓ N° 11 - Rilievo: stato di fatto e difformità
- ✓ N° 12 - Valore quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 13 - Atto di compravendita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Pilo e Corrao n. 1, piano T,1,2,3

L'immobile è situato nel Comune di Misilmeri (PA), all'angolo tra Via Pilo e Corrao e Via Anita Garibaldi (cfr. All. 7 – Ortofoto ubicazione bene), in posizione centralissima, inserita nel tessuto urbano storico e consolidato del paese. L'area è caratterizzata da un'elevata densità edilizia e da una viabilità tipica dei centri storici, con strade strette e spazi di manovra ridotti. In particolare, sia Via Pilo e Corrao che Via Anita Garibaldi presentano carreggiate di limitata ampiezza; quest'ultima, infatti, è a senso unico proprio in ragione delle sue dimensioni contenute. Pur con tali limitazioni, la collocazione risulta complessivamente favorevole, poiché Via Anita Garibaldi è parallela a Corso IV Aprile, principale asse viario e commerciale di Misilmeri. Nell'arco di circa 1,5 km dall'immobile si concentrano tutti i principali servizi urbani — uffici pubblici, istituti scolastici, poste, farmacie, supermercati e attività commerciali di vicinato — che garantiscono un elevato livello di accessibilità e vivibilità della zona. Il collegamento con il trasporto pubblico da e per Palermo è agevolmente raggiungibile lungo Viale Europa, a circa 1,2 km di distanza. La sosta veicolare è possibile lungo Corso IV Aprile, mentre risulta più difficoltosa nelle immediate vicinanze dell'immobile, a causa della conformazione viaria e della centralità della zona. In sintesi, l'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale centrale e ben servito che, pur presentando le tipiche criticità della viabilità storica, gode di una posizione di rilievo e di ottima accessibilità ai principali servizi urbani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2144, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento all'Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Misilmeri (prot. n. 26334 del 15/10/2025 – reg. n. 120/2025) si può dire che l'immobile oggetto di perizia, identificato al Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio di mappa n. 500, particella n. 2144, ricade all'interno del territorio comunale di Misilmeri in zona territoriale omogenea "A – Centro Storico Urbano", come individuato dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.Dir. n. 1216/D.R.U. del 18.10.2006. (cfr. All. 9 – Attestato di Destinazione Urbanistica) La destinazione urbanistica dell'area è rimasta invariata dal 2006 ad oggi, non essendo intervenute varianti al P.R.G. né modifiche allo strumento urbanistico vigente fino alla data di rilascio dell'attestazione (27/06/2025). L'immobile è soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) previste per la Zona "A", con riferimento agli articoli 13, 14, 8, 9 e 55, nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio comunale, in particolare ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 100 ("Superficie fondiaria di pertinenza") e all'art. 54 delle N.T.A. ("Vincoli e prescrizioni particolari"), oltre ai parametri urbanistici ed edilizi generali contenuti nel Titolo I, Capo II, art. 2 delle stesse N.T.A. Dal punto di vista dei vincoli territoriali, l'intero territorio comunale di Misilmeri, e dunque anche l'area in oggetto, ricade in zona sismica di II categoria, in conformità alla L. 64/1974 e s.m.i. L'attestazione, rilasciata ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47/1985, precisa che resta ferma l'osservanza di eventuali vincoli derivanti da leggi speciali, non rilevabili nello strumento urbanistico vigente.

Prezzo base d'asta: **€ 31.595,94**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.595,94

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via Pilo e Corrao n. 1, piano T,1,2,3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2144, Sub. 1, Categoria A4	**Superficie**	207,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo complessivamente sufficiente, ma con evidenti carenze manutentive che ne compromettono, in parte, il pieno godimento e la piena funzionalità. All'interno, le superfici del piano terra mostrano tracce di umidità di risalita e segni di infiltrazioni localizzate, che rendono necessario il controllo delle impermeabilizzazioni e delle barriere di tenuta all'acqua, nonché un intervento di risanamento mirato delle pareti interessate. All'esterno, si rilevano distacchi di intonaco e lesioni diffuse, in particolare sui prospetti dei balconi affacciati su Via Anita Garibaldi e Via Pilo e Corrao, dove lo stato di conservazione risulta critico. Tali condizioni impongono interventi urgenti di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino dell'integrità superficiale e strutturale, al fine di prevenire il rischio di distacchi di materiale. Le finiture interne e gli impianti tecnologici, pur presenti e in parte funzionanti, necessitano di una revisione complessiva e di un adeguamento agli standard normativi e prestazionali attualmente vigenti. Nel complesso, pur risultando utilizzabile, l'unità immobiliare richiede interventi di ripristino e manutenzione indispensabili per garantirne la sicurezza, la piena funzionalità e la conservazione del valore patrimoniale nel tempo.(cfr. All. 2 – Allegato fotografico)		
Descrizione:	L'immobile è situato nel Comune di Misilmeri (PA), all'angolo tra Via Pilo e Corrao e Via Anita Garibaldi (cfr. All. 7 – Ortofoto ubicazione bene), in posizione centralissima, inserita nel tessuto urbano storico e consolidato del paese. L'area è caratterizzata da un'elevata densità edilizia e da una viabilità tipica dei centri storici, con strade strette e spazi di manovra ridotti. In particolare, sia Via Pilo e Corrao che Via Anita Garibaldi presentano carreggiate di limitata ampiezza; quest'ultima, infatti, è a senso unico proprio in ragione delle sue dimensioni contenute. Pur con tali limitazioni, la collocazione risulta complessivamente favorevole, poiché Via Anita Garibaldi è parallela a Corso IV Aprile, principale asse viario e commerciale di Misilmeri. Nell'arco di circa 1,5 km dall'immobile si concentrano tutti i principali servizi urbani — uffici pubblici, istituti scolastici, poste, farmacie, supermercati e attività commerciali di vicinato — che garantiscono un elevato livello di accessibilità e vivibilità della zona. Il collegamento con il trasporto pubblico da e per Palermo è agevolmente raggiungibile lungo Viale Europa, a circa 1,2 km di distanza. La sosta veicolare è possibile lungo Corso IV Aprile, mentre risulta più difficoltosa nelle immediate vicinanze dell'immobile, a causa della conformazione viaria e della centralità della zona. In sintesi, l'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale centrale e ben servito che, pur presentando le tipiche criticità della viabilità storica, gode di una posizione di rilievo e di ottima accessibilità ai principali servizi urbani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		