

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 45/2024 del R. G. E.

Creditori:

---omissis---

Debitori:

---omissis---

---omissis---

G.E. Dr. Campisi Giovanni

Custode Giudiziario Avv. Giustiniano Maria

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1675

Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

Cod. Fisc. FNR GNN 82M01 D423D - P. Iva 02449450812

esercitante in Trapani, via Alessandro de Santis n. 17

Cellulare: 3208193348

Email: ing.giovanfanara@gmail.com

PEC: giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it



1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale indipendente con pertinente terreno sito in Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato indipendente ad uso residenziale con pertinente terreno sito nel comune di Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5.

Il fabbricato, in muratura portante a due elevazioni ft., è composto a piano terra da ingresso, due camere, cucina-soggiorno, locale deposito, bagno e accessori e a piano primo da un ulteriore vano accessibile da scala interna e da un vano sottotetto accessibile da apertura esterna, il tutto occupante un'area di sedime di circa 170 mq, oltre ad aree esterne destinate a corte del fabbricato e terreni a verde di superficie catastale complessiva pari a mq. 3880 compresa l'area di sedime del fabbricato.

Ai beni si accede da ampio cancello carrabile posto sulla Via Cusenza.

Il fabbricato, di remota costruzione, si trova in cattive condizioni di manutenzione sia interne che esterne.

Dati catastali:

- fabbricato al N.C.E.U. di Misiliscemi al foglio 13, part. 7, sub. 1, cat. A/4, Cl. 4, 5 vani, R.C. € 188,51, Str. Cusenza piani T-1 e al foglio 13, part. 7, sub. 2, cat. A/6, Cl. 3, 3 vani, R.C. € 55,78, Str. Cusenza Piano T;
- terreni al N.C.T. di Misiliscemi al foglio 13, part. 3, Uliveto Cl. 3, are 12 ca 40 – part. 5, Vigneto Cl. 2, are 17 ca 30 – part. 172, Uliveto Cl. 3, are 1 ca 30.

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di variazione circoscrizionale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, provengono dal Comune di Trapani L331 (ex foglio 76).

Confini:

I beni immobili, nella loro interezza, confinano a ovest con la Via Cusenza, a sud con fabbricati e terreni altrui, a est e nord con terreni di proprietà altrui.

Stato di manutenzione: Il fabbricato si trova in cattive condizioni e necessita di ingenti opere di manutenzione straordinaria sia interne che esterne e agli impianti annessi. L'edificio, nello stato di fatto in cui si trova, non è abitabile.

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica:

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misiliscemi in data 16/06/2025 prot. n. REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0124811, il lotto di terreno identificato in Catasto al Foglio 13, Particelle 3, 5, 7, 172, sotto il profilo urbanistico risulta destinato per come appresso specificato:

- 1) Le Particelle 3 e 5 ricadono in Z.T.O. "E.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 2) La Particella 7, ricade in parte in Z.T.O. "A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI" e in parte in "E.6 ZONA DELLE COLTURE SPECIALIZZATE" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 3) La Particella 172, ricade in Z.T.O. "A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento è stato emesso l'A.P.E. secondo cui gli indici di prestazione energetica dell'immobile sono i seguenti:

- Classe energetica **G**; Indice IPE **207,34** kWh/mq anno.

Note: il fabbricato presenta illeciti edilizi. Per i dettagli, le modalità ed i costi per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale si consulti il capitolo 10 della perizia di stima.



2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene in oggetto è ubicato nella frazione storica di Pietretagliate del Comune di Misiliscemi (ex Trapani) e precisamente in Via Cusenza. La zona è a prevalente destinazione residenziale.

3 - STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi, avvenuto in presenza del custode giudiziario in data 27/02/2025, era presente il debitore esecutato Sig. ---omissis--- che ha consentito l'accesso ai beni. Gli esecutati non vivono presso l'immobile pignorato. Il sig. ---omissis--- ha mantenuto la residenza ma di fatto vive presso la compagnia e utilizza l'immobile come deposito e ricovero di animali.

4 – TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI

I beni immobili appartengono a ---omissis--- nato a TRAPANI (TP) il ---omissis--- cod. fisc. ---omissis--- ed a ---omissis--- nata a ERICE (TP) il ---omissis--- cod. fisc. ---omissis---, per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, giusto atto di acquisto ai rogiti del Notaio Attilio De Vita, in data 27 maggio 2004 repertorio n. 30102/14160 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Trapani in data 29 maggio 200, num. Registro generale 17034 e numero di registro particolare 12523 da Petrillo Veronica.

Copia dell'atto di compravendita si allega in copia alla presente perizia.

Attualmente i beni appartengono ai seguenti soggetti:

- ---omissis--- nato a TRAPANI (TP) il ---omissis--- per il diritto di **Piena proprietà** della quota di **1/2**;
- ---omissis--- nata a ERICE (TP) il ---omissis--- per il diritto di **Piena proprietà** della quota di **1/2**;

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ---omissis--- nato a TRAPANI (TP) il ---omissis--- per il diritto di **Piena proprietà** della quota di **1/2**;
- ---omissis--- nata a ERICE (TP) il ---omissis--- per il diritto di **Piena proprietà** della quota di **1/2**;

5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di variazione circoscrizionale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, provengono dal Comune di Trapani L331 (ex foglio 76).

6 – PRECISAZIONI

Non vi sono discordanze tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 *Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente*

7.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*



- 7.1.2** *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* -----
- 7.1.3** *Atti di asservimento urbanistico:* -----
- 7.1.4** *Altre limitazioni d'uso:* -----

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Sulla scorta della certificazione notarile agli atti del fascicolo risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- a) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento a garanzia di finanziamento atto Notaio Di Vita Gino Attilio del 27 maggio 2004 rep n. 30103 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Trapani in data 29 maggio 2004 al num. Generale 17039 e al num particolare 3020 a favore di ---omissis---, per capitale di 82.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessivi 164.000,00, durata 15 anni.
- b) Ipoteca legale ---omissis---, del 16 settembre 2009 repertorio n. 54483/2009 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare in data 21 settembre 2009 al num. 23066 al num. particolare 3723 per euro 127.756,84 oltre interessi e spese per complessive 255.513,68, a carico di ---omissis---. (risultante dalla relazione integrativa).
- c) Ipoteca legale ---omissis--- del 8 marzo 2018 repertorio n. 786/2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare in data 14 marzo 2018 num. Generale 5370, num. Particolare 404 per euro 294.574,41 oltre interessi e spese per complessivi 589.148,82 a carico di ---omissis---.
- d) Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a favore di ---omissis---. In data 12 aprile 2024 al nn. 8041/545, a carico ---omissis--- e ---omissis---.
- e) Verbale di pignoramento immobili atto del 22 aprile 2024 rep. 640 trascritto il 28 maggio 2024 al num. 11495 e num. Particolare 9469 .

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

9 - NORMATIVA URBANISTICA

I beni in oggetto, come da CDU richiamato in premessa, sotto il profilo urbanistico risultano destinati per come appresso specificato:

- 1) Le Particelle 3 e 5 ricadono in Z.T.O. "E.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 2) La Particella 7, ricade in parte in Z.T.O. "A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI" e in parte in "E.6 ZONA DELLE COLTURE SPECIALIZZATE" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 3) La Particella 172, ricade in Z.T.O. "A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;

Si riportano le prescrizioni contenute nelle NTA in vigore per le zone E.1, E.6 ed A.2.

Art. 48



E.1 - Zona agricola produttiva

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agri-colo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;
- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;
- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;
- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato;
- altezza massima degli edifici: metri 7,50 alla gronda e non più di due elevazioni fuori terra, esclusi i vani cantinati e/o semicantinati;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. n° 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle altre attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: un decimo della superficie fondiaria;
- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e s.m.i.;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³.

Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri:

per allevamento di bovini, equini e ovini:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³;

per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- distanza minima dai confini: metri 30,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³.

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.S.P. in



relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue; la distanza dagli inse-diamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a metri 1.000, e comunque non inferiore a metri 500 dagli edifici abitativi più vicini. In Zona “E.1” è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all’aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività é consentita la co-struzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati é ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;

- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall’art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all’aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

L’utilizzazione dei fondi per l’impianto di Parchi di cui al precedente punto 5) può avvenire su progetto unitario e nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 1,00 metro quadrato/50 metri quadri della superficie di inter-vento.

L’Autorizzazione per le costruzioni ammesse (ritrovi, ristoranti, sale trattenimenti, impianti per il tempo libero, il gioco e lo sport e servizi connessi) è subordinata all’approvazione di specifica deliberazione del Consiglio Comunale di Autorizzazione all’impianto del Parco sull’area interessata, e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: metri 8,00 e per non più di due elevazioni fuori terra;
- parcheggi inerenti alle costruzioni di servizio al parco: 10,00 metri quadri/100 m³;
- rapporto massimo di copertura: 5%.

Per le attività di agriturismo e di turismo rurale, oltre alle norme di cui al precedente art. 33, è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la ricettività e la sosta all’aperto con i relativi servizi di ospitalità e di modeste attività commerciali ad esse connesse nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 70.

In tutte le zone e sottozone di cui al presente Capo, nelle quali è consentita la nuova edificazione, è obbligatorio l’asservimento alla volumetria di particelle di terreno contigue e/o confinanti, e comunque che ricadono dentro un raggio di metri 200 dalla particella dove sarà realizzato l’immobile all’interno della medesima sottozona.

Art. 53

E.6 – Zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre)

In queste zone sono comprese le aree agricole a colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell’attività agricola, secondo le risultanze dello Studio Agricolo-Forestale (S.A.F.) allegato al P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell’art. 2, comma 5° della L.R. n° 71/1978. Pertanto in esse vale il divieto di trasformazioni urbanistiche e i relativi suoli non possono essere destinati ad usi extra-agricoli.

Poiché tuttavia i contorni delle Zone “E.6” provengono da operazioni grafiche di riporto dal S.A.F., in caso di dubbio o di contestazione valgono gli elaborati originali del S.A.F. allegati al P.R.G. di cui fanno parte integrante nonché i “catastini” elaborati dall’Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste.

Inoltre la maggior parte del territorio comunale è stata analizzata nel S.A.F. in scala 1:25.000, mentre il riporto negli elaborati del P.R.G. è stato fatto a scala 1:2.000 e parzialmente in scala 1.10.000 (solo per le parti sviluppate a tale scala nel S.A.F.). Per le parti non riportate nel P.R.G., ai fini della determinazione localizzativa delle colture specializzate, valgono le tavole del S.A.F..

In tale zona valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti al precedente art. 48 ad esclusione dei punti 2) e 3) fermo restando il nullaosta dell’eventuale espunto rilasciato dall’organo competente.

Art. 104

A.2 – Zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni

La Zona Omogenea “A.2” comprende i centri storici delle borgate e delle antiche frazioni i cui impianti morfologici, tipologici e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell’aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 Prot. n° 4159 dell’11/07/2000 con oggetto: “Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici”, potrà essere previsto l’intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i parti-colari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona “A”, dopo l’approvazione definitiva del presente progetto di riqualificazione parziale del P.R.G..



Queste zone, così come individuate nelle tavole di P.R.G., sono altresì zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tali zone, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n° 457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.2" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20, lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

I fabbricati compresi nella Zona "A.2" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

- a) edifici monumentali, *cioè* i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n° 1089 e s.m.i.;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n° 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal precedente articolo;
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dal secondo dopoguerra in poi); tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.2", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della Zona storica "A.2" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Per la zona "A.2" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale "PP", gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

La destinazione d'uso a Paese-albergo è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede il recupero e la rifunionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera con eventuale angolo cottura. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati dal Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco. L'attività di paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia Regionale.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la Zona "A.2" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Anche per la Zona "A.2" valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 103.



10- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, per poter assolvere al proprio mandato e verificare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in oggetto, con istanza trasmessa via PEC in data 20/02/2025 ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani. L'istanza è stata evasa in data 16/05/2025 con la visione ed il ritiro di copia della pratica edilizia più avanti descritta.

Presso il catasto di Trapani sono state estratte visure storiche al catasto fabbricati ed al catasto terreni oltre ad estratto del foglio di mappa attuale e all'impianto. Copia di tale documentazione si allega alla presente relazione di stima. La planimetria catastale delle unità immobiliari non è reperibile in quanto non risulta regolarmente depositata.

10.1 *Elenco delle pratiche edilizie presentate*

1) **Comunicazione prot. n. 12711 del 08/11/1999 presso Comune di Trapani per lavori di ordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85**

Con comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85, l'allora proprietaria ---omissis--- notificava al Comune di Trapani (nota prot. n. 12711 del 08/11/1999) l'inizio di opere di manutenzione ordinaria consistenti in: *“pavimentazione, stonacatura ed intonacatura e sostituzione di alcuni infissi esterni prospicienti all'interno della corte del fabbricato.”*

La nota non è corredata di alcuna relazione tecnica o elaborato grafico.

10.2 *Conformità urbanistico-edilizia e catastale*

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico di Trapani non risultano pratiche edilizie inerenti il bene in oggetto, fatta eccezione per la comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 prima citata che riguardava interventi di manutenzione ordinaria per i quali non era necessaria la richiesta di titoli abilitativi.

Pertanto, al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile, è stata condotta una ricerca presso il catasto di Trapani tendente ad individuarne l'epoca di realizzazione.

Da un'indagine preliminare, per l'immobile, seppur censito al catasto, non risulta disponibile la scheda planimetrica catastale in quanto non regolarmente depositata. Nel merito, il sottoscritto perito ha inoltrato istanza all'agenzia delle entrate via PEC in data 20/02/2025 prot. n. 20542 finalizzata alla rasterizzazione della planimetria catastale cartacea eventualmente presente in archivio.

L'agenzia delle Entrate, con nota di riscontro alla succitata richiesta pervenuta via PEC in data 25/02/2025 prot. n. 24426 ha comunicato che *“la planimetria catastale non è mai stata presentata; infatti, all'interno del Mod.58 è stato riscontrato solamente il Mod.5 su cui è stato riportato un eidotipo a matita della planimetria catastale. Pertanto, al fine di aggiornare la banca dati catastale dovrà presentare, tramite procedura DOCFA, la planimetria con la causale “appropriata”, corrispondendo al pagamento dei relativi tributi speciali”*.

Inoltre, si vuole precisare che dall'estratto di mappa catastale attuale reperito presso l'Agenzia delle Entrate si evince una difformità di sagoma del fabbricato calato all'interno della part. 7 del foglio 13 di Misiliscemi che erroneamente corrisponde all'intero perimetro della suddetta particella per una superficie catastale di mq. 780. Tale difformità deriva presumibilmente da un errore grafico o dalla mancanza di un tipo mappale.

Volendo approfondire le ricerche, sempre presso il catasto di Trapani, è stato reperito un estratto del foglio di mappa risalente all'impianto (1939) nel quale si evince la sagoma del fabbricato in essere calata all'interno della particella 7 del foglio ex 76 del Comune di Trapani (oggi foglio 13 del Comune di Misiliscemi), pressappoco coincidente con l'attuale sagoma dell'edificio.

Alla luce di ciò ed in considerazione dei materiali e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, si può ragionevolmente dedurre che l'immobile, nell'originaria consistenza, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1942.

Si nutrono comunque dubbi sulla regolarità di talune presunte superfetazioni dell'edificio e cioè su taluni manufatti che a giudicare dalla forma e dalle caratteristiche morfologiche sembrano essere stati



aggiunti successivamente. Nello specifico si sta facendo riferimento al vano bagno, al piccolo risposto ed al forno, tutti sul lato nord-ovest, che sembrano essere corpi aggiunti se confrontati con la sagoma del mappale catastale all'impianto.

Detto ciò, non vi è assoluta certezza sull'epoca di realizzazione di tali manufatti accessori, che si presume siano stati aggiunti successivamente all'anno 1939 (vedi mappale d'impianto) e pertanto non ci si può esprimere sull'effettiva legittimità urbanistico-edilizia di tali porzioni.

Ciò premesso ed alla luce delle considerazioni sin qui esposte, nella tabella seguente vengono riportate le procedure per il ripristino della regolarità del bene ed i relativi costi determinati nell'ipotesi in cui i tali superfetazioni debbano essere demolite. Nel merito, sentito preliminarmente il parere verbale del Comune di Trapani, il ripristino della conformità edilizia dell'immobile e l'eliminazione delle opere irregolari è conseguibile ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera ad) della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.; tale intervento di ripristino è eseguibile senza alcun titolo abilitativo.

SPESE PER IL RIPRISTINO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE	
• Stima dei costi di demolizione e ripristino comprensivi di trasporto e oneri discarica	€ 5.000,00
• Denuncia di variazione catastale DOCFA per deposito schede planimetriche	€ 800,00
• Aggiornamento catasto terreni PREGEO per correzione mappale	€ 1.200,00
• Tributi catastali	€ 400,00
TOTALE	€ 7.400,00

Si precisa, infine, che l'edificio risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

11 - DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale indipendente con pertinente terreno sito in Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato indipendente ad uso residenziale con pertinente terreno sito nel comune di Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5.

Il fabbricato, in muratura portante a due elevazioni f.t., è composto a piano terra da ingresso, due camere, cucina-soggiorno, locale deposito, bagno e accessori e a piano primo da un ulteriore vano accessibile da scala interna e da un vano sottotetto accessibile da apertura esterna, il tutto occupante un'area di sedime di circa 170 mq, oltre ad aree esterne destinate a corte del fabbricato e terreni a verde di superficie catastale complessiva pari a mq. 3880 compresa l'area di sedime del fabbricato.

Ai beni si accede da ampio cancello carrabile posto sulla Via Cusenza.

Il fabbricato, di remota costruzione, si trova in cattive condizioni di manutenzione sia interne che esterne.

Dati catastali:

- fabbricato al N.C.E.U. di Misiliscemi al foglio 13, part. 7, sub. 1, cat. A/4, Cl. 4, 5 vani, R.C. € 188,51, Str. Cusenza piani T-1 e al foglio 13, part. 7, sub. 2, cat. A/6, Cl. 3, 3 vani, R.C. € 55,78, Str. Cusenza Piano T;
- terreni al N.C.T. di Misiliscemi al foglio 13, part. 3, Uliveto Cl. 3, are 12 ca 40 – part. 5, Vigneto Cl. 2, are 17 ca 30 – part. 172, Uliveto Cl. 3, are 1 ca 30.



Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di variazione circoscrizionale dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, provengono dal Comune di Trapani L331 (ex foglio 76).

Confini:

I beni immobili, nella loro interezza, confinano a ovest con la Via Cusenza, a sud con fabbricati e terreni altrui, a est e nord con terreni di proprietà altrui.

Stato di manutenzione: Il fabbricato si trova in cattive condizioni e necessita di ingenti opere di manutenzione straordinaria sia interne che esterne e agli impianti annessi. L’edificio, nello stato di fatto in cui si trova, non è abitabile.

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica:

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misiliscemi in data 16/06/2025 prot. n. REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0124811, il lotto di terreno identificato in Catasto al Foglio 13, Particelle 3, 5, 7, 172, sotto il profilo urbanistico risulta destinato per come appresso specificato:

- 4) Le Particelle 3 e 5 ricadono in Z.T.O. “E.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA” di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 5) La Particella 7, ricade in parte in Z.T.O. “A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI” e in parte in “E.6 ZONA DELLE COLTURE SPECIALIZZATE” di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 6) La Particella 172, ricade in Z.T.O. “A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI” di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento è stato emesso l’A.P.E. secondo cui gli indici di prestazione energetica dell’immobile sono i seguenti:

- Classe energetica **G**; Indice IPE **207,34** kWh/mq anno.

Note: il fabbricato presenta illeciti edilizi. Per i dettagli, le modalità ed i costi per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale si consulti il capitolo 10 della perizia di stima.

Si riportano in tabella i conteggi planimetrici relativi alle superfici utili con l’individuazione dei relativi ambienti interni. Le superfici si riferiscono allo stato di fatto attuale dell’immobile desunto dai rilievi.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA INTERNA		
Piano	Denominazione	Superficie netta (mq)
T	Ingresso	17,20
T	WC	1,00
T	Camera 1	18,40
T	Camera 2	21,50
T	Bagno	4,20
T	Cucina-soggiorno	43,50
T	Magazzino	21,00
T	Disimpegno 1	2,95
T	Disimpegno 2	1,00
T	Disimpegno 3 / sottoscala	1,55
T	Risposto esterno	2,00
1	Camera 3	21,45
1	Sottotetto	18,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA		173,75



La superficie commerciale del fabbricato in esame è determinata sommando la superficie lorda residenziale (comprensiva dei muri perimetrali al 50% se confinanti con proprietà altrui e dei tramezzi interni al 100 %) alla superficie non residenziale (aree esterne di pertinenza costituite dalle partielle n. 7 e n. 172 al netto dell'area di sedime del fabbricato) decurtata del relativo coefficiente parametrico.

Si riporta in formato tabellare la superficie lorda reale ed equivalente con l'indicazione dei coefficienti adottati:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA EQUIVALENTE - FABBRICATO						
Piano	Ambiente	Destinazione	Parametro	Sup. reale	Coefficiente	Valore equivalente
T-1	Abitazione	Residenziale	Sup. reale lorda	226,90	1,00	226,90
T	Area esterna di pertinenza del fabbricato (partt. 7 e 172 al netto dell'area di sedime)	Non residenziale	Sup. reale lorda	683,10	0,02	13,66
Totale superficie lorda equivalente: 240,56 mq						

Relativamente ai terreni le superfici commerciali coincidono con quelle catastali. Nella tabella seguente si riportano le superfici commerciali dei terreni.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - TERRENI						
Foglio	Particella	Destinazione	Parametro	Sup. Reale	Coefficiente	Valore equivalente
13	3	Terreno agricolo	Sup. reale lorda	1240	1,00	1240
13	5	Terreno agricolo	Sup. reale lorda	1730	1,00	1730
Totale superficie lorda equivalente: 2970 mq						

11.1 Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

L'edificio è in muratura portante in conci squadrati di tufo con solai per la maggior parte del tipo ligneo. Le coperture sono a falde inclinate ad eccezione del bagno a piano terra e della camera a piano primo aventi coperture piane.

Il fabbricato, di remota costruzione, si trova in cattive condizioni di manutenzione sia interne che esterne. All'esterno gli intonaci così come i serramenti necessitano di sostituzione. Non è stato possibile ispezionare le coperture, le fondazioni e parti della corte del fabbricato e dei terreni pertinenti per la presenza di folta vegetazione.

Internamente l'unità necessita di opere di manutenzione quali il rifacimento di porzioni di intonaci e finiture, impianti elettrico ed idraulico, pavimentazione, ecc. Si segnala, inoltre, la presenza di umidità nelle murature per infiltrazioni provenienti dall'esterno e modesti quadri fessurativi.

L'edificio, nello stato di fatto in cui si trova, non è abitabile.



12 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale indipendente con pertinente terreno sito in Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5

12.1 Criterio di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo di stima si basa sulla comparazione con beni simili e sull'analisi dei valori di mercato della zona relativamente a beni venduti o in vendita; indispensabile è stata la ricerca di informazioni presso operatori del settore immobiliare e presso agenzie immobiliari.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Trapani. Agenzia delle entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Riviste e siti internet settore immobiliare.

12.3 Valutazione dei beni

Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, del numero di vani e della loro esposizione, dei coefficienti di differenziazione del manufatto (fattori estrinseci ed intrinseci), dell'età, della qualità, dello stato conservativo, del giudizio di conformità espresso nel precedente paragrafo e di tutto ciò che possa influire sulla stima del valore di mercato del bene, relativamente al fabbricato ed alla corte pertinenziale individuata dalle partielle n. 7 e n. 172, si perviene al valore unitario pari a 500,00 €/mq per, mentre per i terreni identificati con le particelle n. 3 e 5 si perviene al valore unitario pari a 3 €/mq.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e commerciali determinate nel precedente paragrafo.

LOTTO UNICO	Superficie equivalente o commerciale	Valore unitario	Quota	Valore complessivo
<i>Fabbricato residenziale indipendente con pertinente corte part. n. 7 e n. 172</i>	240,56 mq.	500,00 €/mq.	1/1	€ 120.280,00
<i>Terreni agricoli part. n. 3 e n. 5</i>	2970 mq.	3,00 €/mq	1/1	8.910,00
Valore LOTTO UNICO	€ 129.190,00			

12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

LOTTO UNICO

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia su vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 19.378,50
Riduzione monetaria: arrotondamento	€ 411,50
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 7.400,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto

LOTTO UNICO

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, a carico della procedura:	€ 109.400,00
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, a carico dell'acquirente:	€ 102.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, lì 28/10/2025

L'Esperto estimatore
Ing. Fanara Giovanni



13 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale indipendente con pertinente terreno sito in Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato indipendente ad uso residenziale con pertinente terreno sito nel comune di Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5.

Il fabbricato, in muratura portante a due elevazioni ft., è composto a piano terra da ingresso, due camere, cucina-soggiorno, locale deposito, bagno e accessori e a piano primo da un ulteriore vano accessibile da scala interna e da un vano sottotetto accessibile da apertura esterna, il tutto occupante un'area di sedime di circa 170 mq, oltre ad aree esterne destinate a corte del fabbricato e terreni a verde di superficie catastale complessiva pari a mq. 3880 compresa l'area di sedime del fabbricato.

Ai beni si accede da ampio cancello carrabile posto sulla Via Cusenza.

Il fabbricato, di remota costruzione, si trova in cattive condizioni di manutenzione sia interne che esterne.

Dati catastali:

- fabbricato al N.C.E.U. di Misiliscemi al foglio 13, part. 7, sub. 1, cat. A/4, Cl. 4, 5 vani, R.C. € 188,51, Str. Cusenza piani T-1 e al foglio 13, part. 7, sub. 2, cat. A/6, Cl. 3, 3 vani, R.C. € 55,78, Str. Cusenza Piano T;
- terreni al N.C.T. di Misiliscemi al foglio 13, part. 3, Uliveto Cl. 3, are 12 ca 40 – part. 5, Vigneto Cl. 2, are 17 ca 30 – part. 172, Uliveto Cl. 3, are 1 ca 30.

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di variazione circoscrizionale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, provengono dal Comune di Trapani L331 (ex foglio 76).

Confini:

I beni immobili, nella loro interezza, confinano a ovest con la Via Cusenza, a sud con fabbricati e terreni altrui, a est e nord con terreni di proprietà altrui.

Stato di manutenzione: Il fabbricato si trova in cattive condizioni e necessita di ingenti opere di manutenzione straordinaria sia interne che esterne e agli impianti annessi. L'edificio, nello stato di fatto in cui si trova, non è abitabile.

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica:

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misiliscemi in data 16/06/2025 prot. n. REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0124811, il lotto di terreno identificato in Catasto al Foglio 13, Particelle 3, 5, 7, 172, sotto il profilo urbanistico risulta destinato per come appresso specificato:

- 7) Le Particelle 3 e 5 ricadono in Z.T.O. "E.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 8) La Particella 7, ricade in parte in Z.T.O. "A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI" e in parte in "E.6 ZONA DELLE COLTURE SPECIALIZZATE" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;
- 9) La Particella 172, ricade in Z.T.O. "A.2 ZONA DI RECUPERO DELLE BORGATE E DELLE ANTICHE FRAZIONI" di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. a cui si rimanda;

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento è stato emesso l'A.P.E. secondo cui gli indici di prestazione energetica dell'immobile sono i seguenti:

- Classe energetica **G**; Indice IPE **207,34 kWh/mq anno**.

Note: il fabbricato presenta illeciti edilizi. Per i dettagli, le modalità ed i costi per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale si consulti il capitolo 10 della perizia di stima.

Prezzo base d'asta: € 102.000,00



14 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale indipendente con pertinente terreno sito in Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5			
Prezzo base d'asta: € 102.000,00			
Ubicazione:	Comune di Misiliscemi, Loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Dati catastali:	<p>- fabbricato al N.C.E.U. di Misiliscemi al foglio 13, part. 7, sub. 1, cat. A/4, Cl. 4, 5 vani, R.C. € 188,51, Str. Cusenza piani T-1 e al foglio 13, part. 7, sub. 2, cat. A/6, Cl. 3, 3 vani, R.C. € 55,78, Str. Cusenza Piano T;</p> <p>- terreni al N.C.T. di Misiliscemi al foglio 13, part. 3, Uliveto Cl. 3, are 12 ca 40 – part. 5, Vigneto Cl. 2, are 17 ca 30 – part. 172, Uliveto Cl. 3, are 1 ca 30.</p>		
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in cattive condizioni e necessita di ingenti opere di manutenzione straordinaria sia interne che esterne e agli impianti annessi. L'edificio, nello stato di fatto in cui si trova, non è abitabile.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato indipendente ad uso residenziale con pertinente terreno sito nel comune di Misiliscemi (TP), loc. Pietretagliate, Strada Cusenza n. 5.</p> <p>Il fabbricato, in muratura portante a due elevazioni f.t., è composto a piano terra da ingresso, due camere, cucina-soggiorno, locale deposito, bagno e accessori e a piano primo da un ulteriore vano accessibile da scala interna e da un vano sottotetto accessibile da apertura esterna, il tutto occupante un'area di sedime di circa 170 mq, oltre ad aree esterne destinate a corte del fabbricato e terreni a verde di superficie catastale complessiva pari a mq. 3880 compresa l'area di sedime del fabbricato.</p> <p>Ai beni si accede da ampio cancello carrabile posto sulla Via Cusenza.</p> <p>Il fabbricato, di remota costruzione, si trova in cattive condizioni di manutenzione sia interne che esterne.</p>		
Classe energetica	Classe energetica G ; Indice IPE 207,34 kWh/mq anno		
Note	il fabbricato presenta illeciti edilizi. Per i dettagli, le modalità ed i costi per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale si consulti il capitolo 10 della perizia di stima.		

