

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonanno Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 09/2025 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 09/2025 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.500,00</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 15/03/2025, il sottoscritto Arch. Bonanno Agostino, con studio in Corso Gaetano Scarpello, 35 - 90036 - Misilmeri (PA), email archbonago@alice.it, PEC agostino.bonanno@archiworldpec.it, Tel. 3465404449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2025 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) - c.da Piano Monaci, piano S2 (Coord. Geografiche: 38.05593333047314, 13.429345786571504)



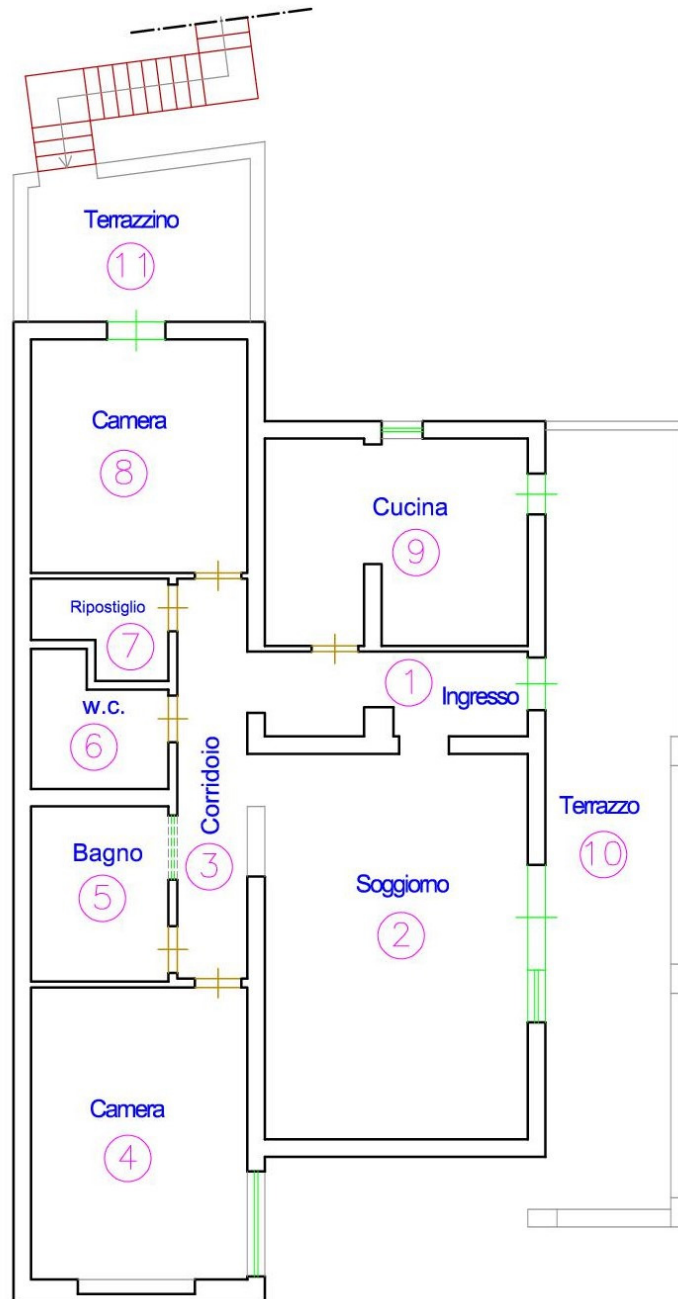


## DESCRIZIONE

Appartamento individuato in catasto fabbricati di Misilmeri al foglio 7 p.lla 854 sub 5. Esso è posto al piano secondo sotto strada di un edificio con un piano f.t. e due piani seminterrati. L'accesso alla proprietà avviene attraversando un cancello carrabile in ferro e mediante stradella comune in battuto di cemento. Uno spiazzo esterno ed una piccola area interna, entrambi in comune con le altre uu.ii., vengono utilizzati come posti auto. Analogamente, in comune sono una piscina con circostante solarium, il lastrico solare posto a primo piano e la porzione di terreno in forte pendenza verso sud-est, condotto in parte ad uliveto ed in parte con alberi da frutto (fico, agrumi etc.), ma per lo più vede la presenza di vegetazione della macchia mediterranea. L'immobile è costituito da un ingresso (1), un soggiorno (2), una cucina (9), un corridoio (3) che disimpegna due camere (4 e 8), due bagni (5 e 6) e un ripostiglio (7). Tra gli spazi esterni troviamo due terrazzi (10 e 11) sui fronti sud-est e nord-est. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile; le porte interne sono in legno; la pavimentazione è in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, con vetro singolo e protezione esterna mediante grate di ferro verniciato; il portoncino d'ingresso è in ferro e vetro; il rivestimento di cucina e bagni è in ceramica e i sanitari sono in porcellana. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica e conferisce i reflui in fossa settica. Il sistema di riscaldamento a radiatori è in disuso. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia e privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Gli ambienti principali sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno tramite finestra o portafinestra. I bagni usufruiscono di aerazione forzata mediante aspiratore a parete verso il retrostante vano contro terra. L'immobile è ben distribuito e con buona fruibilità, ma si presenta in mediocre stato di conservazione,



con ammaloramento diffuso dei ferri d'armatura delle strutture orizzontali e verticali, sia principali che secondarie, e con distacco di intonaco già avvenuto nel soffitto della camera 4 e verosimilmente in zone attualmente controsoffittate. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che si presenta in condizioni precarie. Per i ripristini si stima una spesa di circa 25.000 euro (per i dettagli si veda il paragrafo stato conservativo).



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - c.da Piano Monaci, piano S2



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il lotto di cui l'u.i. fa parte (attualmente p.lla 97) confina a nord, est e sud-est con p.lla 463, a ovest con p.lle 943 e 944, a nord-ovest con SP 37.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano S2	125,00 mq	132,70 mq	1	132,70 mq	2,70 m	
Terrazza (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	
Terrazza (sup. eccedente)	14,20 mq	14,20 mq	0,1	1,42 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari). NOTA: La superficie sarà considerata per come regolarizzabile sia in termini di superficie che in termini di destinazione d'uso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 854 Categoria A3
Dal 08/06/2018 al 23/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 854, Sub. 5 Categoria A3 Piano S2



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	854	5		A3		6,5	139 mq		S2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ad oggi il fabbricato, seppur univocamente identificato, non risulta inserito nella mappa catastale. Da un approfondimento storico al catasto terreni risulta che non è avvenuta la volturazione del terreno originario individuato con p.lla 97 ed ancora in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Questa situazione si potrà sanare anche successivamente alla vendita contestualmente all'inserimento in mappa del fabbricato mediante tipo mappale con stralcio di corte (sub 1) e relativa denuncia di variazione. In questa occasione si potranno apportare le piccole variazioni grafiche alla planimetria. Si stima una quota di spesa di 675,00 Euro per l'aggiornamento catastale, pari al 27,65% della spesa complessiva (rapporto tra la superficie dell'u.i. (Su+Snr) e la superficie complessiva del fabbricato, con la superficie non residenziale conteggiata al 60%). In occasione dell'aggiornamento si potranno correggere le lievi differenze grafiche in planimetria.

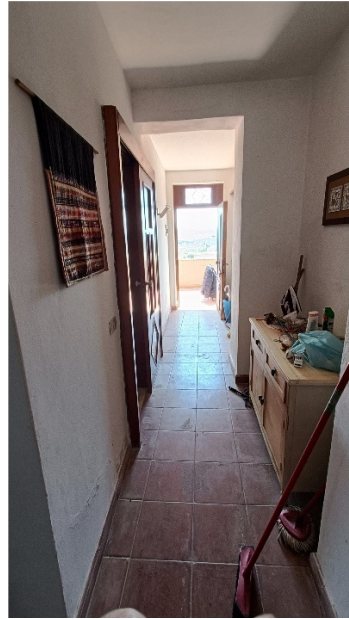
## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato mediocre. Ci sono, infatti, alcune carenze dovute ad umidità di risalita nella muratura degli ambienti 1, 4, 9 e 7 (in quest'ultimo alcune tracce potrebbero essere di infiltrazione dalla doccia dell'adiacente wc 6). Si rilevano, inoltre, svariate lesioni nelle strutture verticali e orizzontali per ammaloramento dei ferri d'armatura con conseguente distacco di copriferro e intonaco. C'è, anche, un significativo distacco di intonaco dall'intradosso del solaio nell'ambiente 4 (non considerando, in quanto occulti, eventuali distacchi in zone attualmente controsoffittate) ed un distacco di piastrelle nell'ambiente 5. Tali carenze non possono essere considerate ordinarie e dunque non rientrano nell'ambito del valore unitario medio dei comparables di confronto (stato conservativo normale). Si stima, dunque, una spesa per i ripristini pari a 25.000 euro. Anche la struttura della piscina soffre la mancanza di interventi di manutenzione nel tempo come pure il sistema di filtraggio e ricircolo, ed alcune parti esterne comuni (muretti, rivestimenti delle scale, camminamenti, parti di intonaco, etc.).





Ingresso 1 - Umidità di risalita e lesione pilastro



Ingresso 1 - Umidità di risalita



Ripostiglio 7 – Umidità/Infiltrazione



Camera 4 - Umidità di risalita



Cucina 9 - Umidità di risalita



Camera 4 - Lesione trave e distacco di intonaco soffitto



Soggiorno 2 - Lesione architravi





Terrazzo 10 - Lesione trave e infiltrazione soffitto



Terrazzo 10 – Intonaci ammalorati e infiltrazione superiore



Terrazzo 10 - Lesioni trave, pilastri e pensilina



Terrazzo 11 - Lesione parapetto e ferri scoperti



Prospetto – Distacco di intonaco



Bagno 5 – Distacco di piastrelle



## PARTI COMUNI

L'appartamento gode di alcune dotazioni in comune con le altre unità immobiliari: il lastrico solare a primo piano, la piscina con relativo solarium, il terreno di pertinenza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piano secondo sotto strada (S2) di un fabbricato ad una elevazione f.t. e due piani seminterrati, con accesso carrabile dalla SP 37 al civico 19. Esposizione: Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest. Altezza interna utile: 2,70 m. Strutture verticali: c.a.. Solai: in latero-cemento. Copertura fabbricato: a terrazza. Pareti interne/esterne: finiture al civile. Pavimentazione interna: in cotto. Rivestimenti cucina e bagni: in ceramica. Sanitari: in porcellana. Infissi esterni: portone in legno; portefinestre e finestre in alluminio con vetratura singola e grate in ferro esterne. Infissi interni: in legno con vetratura o ciechi. Impianto elettrico: sotto traccia - manca di dichiarazione di conformità. Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alla fossa settica - manca di dichiarazione di conformità. Impianto termico: non presente. Posti auto, terreno circostante, piscina con solarium e lastrico solare a primo piano, in comune con le altre unità immobiliari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1967 al 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Catania	04/02/1967	12687	2461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/05/1967	15343	12600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	05/08/2019	573	9990
Dal 08/06/2018 al 23/04/2025	**** Omissis ****	<b>Verbale di conciliazione giudiziale</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Palermo	08/06/2018	26/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/09/2018	33596	25566
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE NN. 18890/1586 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2011 Numero di repertorio 1383/2011 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* capitale € 543.978,17 Totale € 550.000,00. Grava, tra gli altri, su Misilmeri Foglio 7 Particella 854 Sub. 2, Particella 854 Sub. 3, Particella 854 Sub. 4, Particella 854 Sub. 6, Particella 854 Sub. 5.

ISCRIZIONE NN. 57878/4601 del 23/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2013 Numero di repertorio 230 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO Sede PALERMO. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale € 42.125,27 Totale € 70.000,00. Grava, tra gli altri, su Misilmeri Foglio 7 Particella 854 Sub. 2, Particella 854 Sub. 3, Particella 854 Sub. 4, Particella 854 Sub. 5, Particella 854 Sub. 6.

ISCRIZIONE NN. 38044/4301 del 05/10/2015 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE ISCRITTA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 30/09/2015 Numero di repertorio



22909/2014 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale € 222.827,28 Totale € 445.654,56. Grava, tra gli altri su Misilmeri Foglio 7 Particella 854 Sub. 3, Particella 854 Sub. 4, Particella 854 Sub. 5.

ISCRIZIONE NN. 50426/6600 del 18/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2013 Numero di repertorio 230 emesso da TRIBUNALE DI TRAPANI Sede TRAPANI. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale € 42.125,27 Totale € 70.000,00. Grava su Misilmeri Foglio 7 Particella 854 Sub. 5.

TRASCRIZIONE NN. 3598/2919 del 27/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2024 Numero di repertorio 2911 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede TERMINI IMERESE (PA). A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Misilmeri Foglio 7 Particella 854 Sub. 5.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG Comune di Misilmeri. Tav. C2.8: Zona territoriale omogenea E, D.D.G.ASS.TO TT.TA n.1216 del 18/10/2006. Norme di attuazione Art.38: Zona E1 verde agricolo normale. La zona è soggetta al parere del corpo forestale per la presenza del relativo vincolo. L'intero immobile determina l'asservimento della particella 854 al C.F. e 97 al C.T..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte è stato edificato senza titolo e regolarizzato mediante concessione in sanatoria n. 8 del 29/01/2015, ai sensi della Legge 47/85. Tra le parti comuni alle unità immobiliari troviamo una piscina regolarmente realizzata mediante concessione edilizia n. 8 del 07/05/1991. Dai rilievi effettuati la nostra u.i. appare conforme al progetto allegato al titolo abilitativo, fatto salvo quanto segue. Si evince che successivamente alla costruzione furono apportate delle modifiche, che in mancanza di documentazione saranno considerate irregolari:

- 1) trasformazione nell'ambiente 8 della finestra in porta-finestra;
- 2) piccole variazioni interne.

Regolarizzabile mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016). Spesa stimata: Sanzione e diritti € 1.200,00; Spese tecniche e accessorie € 1.000,00; Oneri Totali € 2.200,00.

### **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 idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il condominio non è costituito e dunque non è dato di sapere dell'esistenza di eventuali spese non pagate riguardanti le parti comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - c.da Piano Monaci, piano S2 Appartamento individuato in catasto fabbricati di Misilmeri al foglio 7 p.la 854 sub 5. Esso è posto al piano secondo sotto strada di un edificio con un piano f.t. e due piani seminterrati. L'accesso alla proprietà avviene attraversando un cancello carrabile in ferro e mediante stradella comune in battuto di cemento. Uno spiazzo esterno ed una piccola area interna, entrambi in comune con le altre uu.ii., vengono utilizzati come posti auto. Analogamente, in comune sono una piscina con circostante solarium, il lastrico solare posto a primo piano e la porzione di terreno in forte pendenza verso sud-est, condotto in parte ad uliveto ed in parte con alberi da frutto (fico, agrumi etc.), ma per lo più vede la presenza di vegetazione della macchia mediterranea. L'immobile è costituito da un ingresso (1), un soggiorno (2), una cucina (9), un corridoio (3) che disimpegna due camere (4 e 8), due bagni (5 e 6) e un ripostiglio (7). Tra gli spazi esterni troviamo due terrazzi (10 e 11) sui fronti sud-est e nord-est. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile; le porte interne sono in legno; la pavimentazione è in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, con vetro singolo e protezione esterna mediante grate di ferro verniciato; il portoncino d'ingresso è in ferro e legno; il rivestimento di cucina e bagni è in ceramica e i sanitari sono in porcellana. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica e conferisce i reflui in fossa settica. Il sistema di riscaldamento a radiatori è in disuso. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia e privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Gli ambienti principali sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno tramite finestra o portafinestra. I bagni usufruiscono di aerazione forzata mediante aspiratore a parete verso il retrostante vano contro terra. L'immobile è ben distribuito e con buona fruibilità, ma si presenta in mediocre stato di conservazione, con ammaloramento diffuso dei ferri d'armatura delle strutture orizzontali e verticali, sia principali che secondarie, e con un distacco di intonaco già avvenuto nel soffitto della camera 4 e verosimilmente in zone attualmente controsoffittate. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che si presenta in condizioni precarie. Per i ripristini si stima una spesa di circa 25.000 euro (per i dettagli si veda il paragrafo stato conservativo). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 854, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la



categoria Ville e villini tenendo conto delle fattezze e dello stato attuale, salvo eventuali decurtazioni di cui al paragrafo deprezzamenti. Si è tenuto conto, inoltre, della presenza delle pertinenze comuni e del loro scarso stato di manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - c.da Piano Monaci, piano S2	142,87 mq	875,00 €/mq	€ 125.011,25	100,00%	€ 125.011,25
				Valore di stima:	€ 125.011,25

Valore di stima: € 125.011,25

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuto alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Risanamenti e opere di finitura	25000,00	€
Aggiornamento catastale mediante tipo mappale con stralcio di corte (quota)	675,00	€
Spese per regolarizzazione compreso sanzioni, oneri, spese tecniche etc.	2200,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

**Valore finale di stima: € 77.500,00 in c.t.**

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 05/05/2025



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1\_Verbale Operazioni Peritali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2\_Documentazione Tecnica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3\_Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4\_ Certificazioni Anagrafiche
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5\_Titolo Proprietà
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6\_Quotazioni Immobiliari OMI
- ✓ Altri allegati - Allegato A\_Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato B\_Grafici



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - c.da Piano Monaci, piano S2 Appartamento individuato in catasto fabbricati di Misilmeri al foglio 7 p.lla 854 sub 5. Esso è posto al piano secondo sotto strada di un edificio con un piano f.t. e due piani seminterrati. L'accesso alla proprietà avviene attraversando un cancello carrabile in ferro e mediante stradella comune in battuto di cemento. Uno spiazzo esterno ed una piccola area interna, entrambi in comune con le altre uu.ii., vengono utilizzati come posti auto. Analogamente in comune sono una piscina con circostante solarium, il lastrico solare posto a primo piano e la porzione di terreno in forte pendenza verso sud-est, condotto in parte ad uliveto ed in parte con alberi da frutto (fico, agrumi etc.), ma per lo più vede la presenza di vegetazione della macchia mediterranea. L'immobile è costituito da un ingresso (1), un soggiorno (2), una cucina (9), un corridoio (3) che disimpegna due camere (4 e 8), due bagni (5 e 6) e un ripostiglio (7). Tra gli spazi esterni troviamo due terrazzi (10 e 11) sui fronti sud-est e nord-est. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile; le porte interne sono in legno; la pavimentazione è in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, con vetro singolo e protezione esterna mediante grate di ferro verniciato; il portoncino d'ingresso è in ferro e legno; il rivestimento di cucina e bagni è in ceramica e i sanitari sono in porcellana. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica e conferisce i reflui in fossa settica. Il sistema di riscaldamento a radiatori è in disuso. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia e privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Gli ambienti principali sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno tramite finestra o portafinestra. I bagni usufruiscono di aerazione forzata mediante aspiratore a parete verso il retrostante vano contro terra. L'immobile è ben distribuito e con buona fruibilità, ma si presenta in mediocre stato di conservazione, con ammaloramento diffuso dei ferri d'armatura delle strutture orizzontali e verticali, sia principali che secondarie, e un distacco di intonaco già avvenuto nel soffitto della camera 4 e verosimilmente in zone attualmente controsoffittate. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che si presenta in condizioni precarie. Per i ripristini si stima una spesa di circa 25.000 euro (per i dettagli si veda il paragrafo stato conservativo). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 854, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG Comune di Misilmeri. Tav. C2.8: Zona territoriale omogenea E, D.D.G.ASS.TO TT.TA n.1216 del 18/10/2006. Norme di attuazione Art.38: Zona E1 verde agricolo normale. La zona è soggetta al parere del corpo forestale per la presenza del relativo vincolo. L'intero immobile determina l'asservimento della particella 854 al C.F. e 97 al C.T..

**Prezzo base d'asta: € 77.500,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 09/2025 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - c.da Piano Monaci, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 854, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	142,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo può essere considerato mediocre. Ci sono, infatti, alcune carenze dovute ad umidità di risalita nella muratura degli ambienti 1, 2, 4, 9 e 7 (in quest'ultimo alcune tracce potrebbero essere di infiltrazione dalla doccia dell'adiacente wc 6). Si rilevano, inoltre, svariate lesioni nelle strutture verticali e orizzontali per ammaloramento dei ferri d'armatura con conseguente distacco di copriferro e intonaco. C'è, anche, un significativo distacco di intonaco dall'intradosso del solaio nell'ambiente 4 (non considerando, in quanto occulti, eventuali distacchi in zone attualmente controsoffittate) ed un distacco di piastrelle nell'ambiente 5. Tali carenze non possono essere considerate ordinarie e dunque non rientrano nell'ambito del valore unitario medio dei comparables di confronto (stato conservativo normale). Si stima, dunque, una spesa per i ripristini pari a 25.000 euro. Anche la struttura della piscina soffre la mancanza di interventi di manutenzione nel tempo come pure il sistema di filtraggio e ricircolo, ed alcune parti esterne comuni (muretti, rivestimenti delle scale, camminamenti, parti di intonaco, etc.).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento individuato in catasto fabbricati di Misilmeri al foglio 7 p.lla 854 sub 5. Esso è posto al piano secondo sotto strada di un edificio con un piano ft. e due piani seminterrati. L'accesso alla proprietà avviene attraversando un cancello carrabile in ferro e mediante stradella comune in battuto di cemento. Uno spiazzo esterno ed una piccola area interna, entrambi in comune con le altre uu.ii, vengono utilizzati come posti auto. Analogamente, in comune sono una piscina con circostante solarium, il lastrico solare posto a primo piano e la porzione di terreno in forte pendenza verso sud-est, condotto in parte ad uliveto ed in parte con alberi da frutto (fico, agrumi etc.), ma per lo più vede la presenza di vegetazione della macchia mediterranea. L'immobile è costituito da un ingresso (1), un soggiorno (2), una cucina (9), un corridoio (3) che disimpegna due camere (4 e 8), due bagni (5 e 6) e un ripostiglio (7). Tra gli spazi esterni troviamo due terrazzi (10 e 11) sui fronti sud-est e nord-est. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile; le porte interne sono in legno; la pavimentazione è in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, con vetro singolo e protezione esterna mediante grate di ferro verniciato; il portoncino d'ingresso è in ferro e legno; il rivestimento di cucina e bagni è in ceramica e i sanitari sono in porcellana. L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica e conferisce i reflui in fossa settica. Il sistema di riscaldamento a radiatori è in disuso. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia e privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. Gli ambienti principali sono ben aerilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno tramite finestra o portafinestra. I bagni usufruiscono di aerazione forzata mediante aspiratore a parete verso il retrostante vano contro terra. L'immobile è ben distribuito e con buona fruibilità, ma si presenta in mediocre stato di conservazione, con ammaloramento diffuso dei ferri d'armatura delle strutture orizzontali e verticali, sia principali che secondarie, e un distacco di intonaco già avvenuto nel soffitto della camera 4 e verosimilmente in zone attualmente controsoffittate. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione, si può dire che si presenta in condizioni precarie. Per i ripristini si stima una spesa di circa 25.000 euro (per i dettagli si veda il paragrafo stato conservativo).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

