

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.
promossa da

UNICREDIT SOCIETÀ PER AZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®
PRISMA SPV S.R.L.
intervenuto

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERIT SICILIA SPA AGENZIA DELLE RISCORSIONI

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Palermo il [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.972,80	19

All'udienza del 29/11/2024, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, con studio in Viale Europa, 315 - 90036 - Misilmeri (PA), 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 28/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Enrico Fermi numero 4. (contrada Gorgaccio), piano primo (Coord. Geografiche: 37.9483165241484, 13.416148063161742)

Situata in Contrada Gorgaccio a Marineo, al civico 4 di Via Enrico Fermi, questa zona si presenta come un contesto periferico caratterizzato da un'eterogenea combinazione di abitazioni e terreni agricoli. L'immobile in questione è un appartamento al primo piano di un edificio che si eleva per cinque piani fuori terra. La sua esposizione su tre lati assicura un'ottima luminosità e una costante ventilazione interna. La posizione offre un accesso immediato a servizi di base, includendo negozi di alimentari e attività commerciali di prima necessità, mentre per servizi più specialistici è necessario spostarsi verso il centro del paese, distante circa 2 km. La viabilità è agevolata dalla presenza di parcheggi lungo la strada e nelle aree adiacenti e la zona è collegata tramite linee di autobus con Palermo e le aree limitrofe, sebbene con una frequenza che potrebbe risultare limitata. L'ambiente complessivo dell'area è improntato alla tranquillità. (Cfr. all.7)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Enrico Fermi numero 4. (contrada Gorgaccio), piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il 20 gennaio 2025, in conformità con l'art. 567 c.p.c., il sottoscritto CTU ha regolarmente depositato presso la Cancelleria il modulo attestante la verifica della documentazione. Successivamente, in data 15 marzo 2025, durante il primo sopralluogo, è stata formalmente comunicata al debitore la data di fissazione della prima udienza, come previsto dall'art. 569 c.p.c.; tale comunicazione è dettagliata nel verbale allegato.(Cfr. all.1)

Il pignoramento è stato originariamente notificato il 19 luglio 2024 e successivamente trascritto il 23 settembre

2024, registrato con i numeri 44722/36239. Al momento della redazione del modulo di verifica, Serit Sicil, SPA, Agente della Riscossione di Palermo, figurava tra i creditori ipotecari, con notifica avvenuta il 6 novembre 2024. In un momento successivo, precisamente il 21 gennaio 2025, l'Agenzia delle Entrate-Riscossione - Direzione Regionale Sicilia ha depositato il proprio atto di intervento nella procedura.

Per quanto concerne la storia proprietaria del bene, la documentazione relativa ai titoli di acquisto degli ultimi vent'anni è risultata completa e in ordine. A riprova di ciò, il creditore ha provveduto a depositare una certificazione notarile attestante il dominio storico ventennale, redatta in data 2 ottobre 2024 dal Notaio Tiecco. Si precisa che il bene in oggetto è pervenuto all'attuale proprietario in virtù di un Atto Notarile pubblico di Donazione, rogato dal Dott. Marretta Vincenzo, Notaio in Marineo (PA), in data 30 maggio 2000 con repertorio 2347, e debitamente trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 1° giugno 2000 al numero di formalità 15056.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento che ci interessa, il Sub 5, è situato al primo piano e si distingue per la sua esposizione su ben tre lati dell'edificio. Guardando in alto, sopra di esso, troviamo l'appartamento identificato con il Sub 7 al secondo piano, mentre direttamente al piano terra confina con il Sub 4. Sul lato interno, quello che porta all'ingresso, il Sub 5 è adiacente al Sub 2, che corrisponde alla scala BENE NON CENSIBILE. Sempre sul primo piano, affiancato al nostro appartamento, si trova il Sub 3. Degli affacci esterni, uno dà direttamente su Via Enrico Fermi 4, mentre gli altri due si estendono verso ulteriori aree e strade esterne all'edificio. (Cfr. all.5)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,85 m	primo
Balcone	31,72 mq	36,54 mq	0,25	9,13 mq	2,85 m	primo
Totale superficie convenzionale:				140,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 140,13 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2000 al 27/05/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 837, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 468,68 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Cfr. all. 3)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	837	5		A2	4	5,5	140 mq	468,68 €	1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dell'analisi della documentazione catastale, della visura storica e della planimetria del 02/02/1987, nonché del rilievo metrico e fotografico eseguito in loco (Cfr. all.2;12), è stata redatta la rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare. La sagoma attuale risulta sostanzialmente conforme all'elaborato catastale depositato sulla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, fatta eccezione per alcune difformità grafiche (come pilastri non rappresentati e spessori delle pareti lievemente discordanti), regolarizzabili tramite procedura D.O.C.F.A.

Si rileva, inoltre, una discrepanza nell'elaborato planimetrico più recente (07/04/2010), in cui il subalterno 5 risulta affacciato unicamente su via Fermi e l'ambiente retrostante. Tuttavia, sia l'elaborato storico del 1987, sia il rilievo tecnico eseguito, sia quello depositato presso gli uffici comunali, evidenziano chiaramente anche un affaccio su via Gemmellaro. Tale incongruenza può essere corretta mediante aggiornamento catastale con procedura D.O.C.F.A.

Infine, si evidenzia che l'ingresso principale dell'intero edificio è ubicato su via Enrico Fermi, come risulta dall'elaborato storico e dalla configurazione del subalterno 2 (bene comune non censibile). Nell'elaborato

planimetrico del 2010, tuttavia, l'accesso principale sembra invece essere collocato sul lato opposto, in difformità rispetto alla reale conformazione e all'effettivo utilizzo dell'edificio. Anche tale discrepanza merita di essere rettificata per garantire coerenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto. (Cfr. all.3;4;5;6)

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a €1.000,00.

PRECISAZIONI

La presente relazione è stata redatta sulla base della documentazione tecnica e amministrativa disponibile alla data di stesura. Alcuni aspetti, quali la conformità strutturale sismica dell'edificio e il completamento dell'iter di sanatoria edilizia, risultano ancora sospesi e dipendenti da condizioni non esclusivamente riconducibili all'unità oggetto di stima.

PATTI

Alla data della presente relazione non risultano patti contrattuali, vincoli convenzionali o obbligazioni private gravanti sull'immobile oggetto di stima, né condizioni negoziali che ne limitino la libera disponibilità, salvo quanto eventualmente rilevabile in sede di approfondimento notarile o ipotecario. (Cfr. atti)

Tuttavia, come espressamente indicato dal Comune di Marineo nella nota prot. n. 901/85 del 14/05/2025, ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria è prevista la costituzione di un vincolo di destinazione a parcheggio, secondo la normativa urbanistica vigente all'epoca dell'abuso. (Cfr. all.10)

In assenza di aree pertinenziali private idonee, si presume che tale obbligo potrà essere assolto mediante l'area comune identificata catastalmente come "corte condominiale" (subalterno 1).

Qualora tale area non fosse ritenuta conforme dai competenti uffici, si segnala che il Comune potrà procedere a un ricalcolo degli oneri già versati o a richiedere una monetizzazione sostitutiva della quota-parcheggio, secondo quanto previsto dalla normativa in materia di condoni edilizi.

Si precisa inoltre che il vincolo richiesto si intende aggiuntivo rispetto al certificato di idoneità sismica, anch'esso necessario per il completamento della sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in condizioni conservative discrete. Le pareti necessitano di una rinfrescata generale, mostrando piccole scrostature e segni del tempo. I pavimenti, seppur integri, presentano segni di usura in alcune zone. Gli infissi sono datati e richiedono una verifica per l'isolamento. L'esterno dell'edificio è la parte più logora e bisognosa di manutenzione, anche perché il prospetto incompleto. Bagni e cucina, pur utilizzabili, appaiono usurati e richiedono un rifacimento completo per un aggiornamento estetico e funzionale. Sono inoltre necessari piccoli interventi di manutenzione su battiscopa e un potenziale adeguamento degli impianti (elettrico e idraulico), che potrebbero essere obsoleti. (Cfr. all.2)

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è inserita all'interno di un edificio condominiale ubicato in via Enrico Fermi n. 4, nel Comune di Marineo (PA), identificato catastalmente al foglio 18, particella 837. Dalla

documentazione catastale, risulta che l'edificio si compone di più subalterni a destinazione abitativa, oltre a due beni comuni non censibili: la corte condominiale (sub 1) e la scala con ascensore (non realizzato) (sub 2), entrambi condivisi tra i subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12. (Cfr.all.5)

Questi dati confermano la presenza di un sistema distributivo verticale condominiale e di spazi esterni o interni funzionali all'intero edificio. Le parti comuni comprendono, oltre alla corte e alla scala, anche le strutture portanti, le facciate, le coperture e gli impianti condivisi, come quelli fognari e idrici. Tali elementi non solo assicurano l'accessibilità e la fruibilità dell'edificio, ma rappresentano anche componenti indivisibili dal punto di vista statico e funzionale. La loro integrità è fondamentale in qualunque intervento edilizio, in particolare in caso di eventuali opere di adeguamento sismico, che non possono essere circoscritte alla singola unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso il Catasto Fabbricati (foglio 18, particella 837, subalterno 5) non risultano iscrizioni relative a servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Anche il Comune di Marineo, attraverso il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10/2025 - prot. 0005963 del 15/04/2025, non segnala la presenza di gravami collettivi o vincoli riconducibili a regimi di uso civico o a obbligazioni perpetue sul fondo.(Cfr.all.3; 9)

Alla luce della documentazione esaminata, l'immobile può ritenersi libero da vincoli reali di natura enfiteutica, collettiva o servitutaria, salvo quanto eventualmente dovesse emergere da specifiche verifiche ipotecarie in sede notarile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un edificio condominiale di sei elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura. L'esposizione è angolare, con affacci su via Enrico Fermi e corte interna. L'altezza interna utile è di circa 2,85 m.

I solai sono in laterocemento. Le pareti interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, mentre le pareti esterne risultano prive dell'intonaco di finitura. I pavimenti sono in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, e le porte interne in legno tamburato.

La scala condominiale è in cemento armato con gradini in marmo. È presente un vano ascensore non attrezzato. Gli impianti elettrico e idrico sono presenti ma non certificati; l'impianto di riscaldamento è predisposto, ma privo di radiatori e caldaia.

Non risultano locali accessori esclusivi (cantina o soffitta). All'esterno è presente una corte condominiale (sub 1) ad uso comune, che comprende posti auto scoperti non assegnati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e i suoi familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Donazione			
Dal 30/05/2000 al 27/05/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marretta Vincenzo	30/05/2000	2347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	01/06/2000	15056	
		Registrazione			
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973
Iscritto a Palermo il 20/12/2010
Reg. gen. 57109 - Reg. part. 2010
Importo: € 44.508,96
A favore di SERIT SICILIA SPA AGENZIA DELLE RISCOSSIONI
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 05/01/2011
Reg. gen. 20059 - Reg. part. 8470
Importo: € 105.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 23/09/2024
Reg. gen. 44722 - Reg. part. 36239
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10/2025, rilasciato dal Comune di Marineo con protocollo n. 0005963 del 15/04/2025, l'immobile oggetto della presente stima - sito in via Enrico Fermi n. 4 e censito al foglio catastale 18, particella 837 - ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B" (Completamento), secondo quanto previsto dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (adottato con Delibera C.C. n. 220 del 22/12/1985 e approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989).

All'interno di questa zona è ammessa la permanenza di tutte le destinazioni d'uso esistenti, ed è inoltre prevista la possibilità di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 31 delle N.T.A.).

L'edificazione può avvenire mediante rilascio di singolo Permesso di Costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 16/2016 e successive modifiche e integrazioni. Le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi: l'altezza massima consentita è pari a 11,00 metri, con un limite di tre piani fuori terra. È consentita l'edificazione in aderenza o con distacchi minimi pari a 5,00 metri dai confini e a 10,00 metri tra pareti finestrate contrapposte. È inoltre ammessa l'edificazione secondo l'allineamento stradale preesistente.

Tali parametri devono essere compatibili con le disposizioni della Legge n. 64/1974 e dei relativi decreti attuativi in materia di sicurezza sismica, considerando che l'intero territorio del Comune di Marineo è classificato come zona sismica di seconda categoria (secondo la normativa previgente).

Oltre alla normativa urbanistica e sismica, restano validi anche i vincoli ambientali e paesaggistici eventualmente presenti, come quelli derivanti dalla L. 431/1985 (vincolo paesaggistico), dall'art. 15 della L.R. 78/1976, nonché quelli previsti dal R.D. n. 3267/1923 (vincolo idrogeologico) e dal R.D. n. 1126/1926 (vincolo forestale). È fatta inoltre salva l'osservanza di qualsiasi ulteriore vincolo derivante da leggi speciali non immediatamente rilevabili dallo strumento urbanistico. (Cfr. all.9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato in Marineo (PA), via Enrico Fermi n. 4, piano primo, N.C.E.U. foglio 18, particella 837, subalterno 5. Esso è parte di un fabbricato condominiale di sei elevazioni fuori terra, costruito anteriormente al 1985.

Istanza di Sanatoria e Certificazioni

È stata presentata una richiesta di sanatoria edilizia in conformità alla Legge 47/1985 (pratica n. 901/85 - prot.

12391). Il Comune di Marineo ha confermato, tramite nota prot. 0007765 del 14/05/2025, che questa istanza formalmente ammissibile ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85. Inoltre è stato verificato che gli oneri e l'oblazione dovuti sono stati versati, ed esiste l'obbligo di stipulare un vincolo di destinazione a parcheggio. Tuttavia, il Comune ha anche evidenziato la mancanza del certificato di idoneità sismica per l'intero edificio, sebbene il certificato di idoneità statica dell'immobile sia stato regolarmente depositato presso il Comune stesso.

È fondamentale comprendere la differenza tra idoneità statica e idoneità sismica. Il certificato di idoneità statica attesta la stabilità dell'edificio in condizioni di carico ordinarie, come il peso proprio della struttura e i carichi d'uso, senza però valutare come la struttura si comporterebbe in caso di terremoto. L'idoneità sismica, al contrario, si riferisce alla capacità di una struttura di resistere alle forze dinamiche generate da un evento sismico, in base ai criteri stabiliti dalle normative tecniche vigenti per le zone sismiche.

È importante sottolineare che, sebbene il certificato di idoneità statica sia stato depositato presso il Comune di Marineo, non risulta alcun deposito presso il Genio Civile di Palermo che è l'ente competente, il quale al Prot. uscita n. 65479 del 26 Maggio 2025 comunica che: "dati riportati nell'istanza non corrispondono a nessuna autorizzazione presente nei nostri archivi".

Evoluzione Normativa Sismica

L'immobile in questione è stato realizzato in un periodo in cui il quadro normativo in materia di rischio sismico era decisamente meno stringente rispetto a oggi. A partire dagli anni '80, la legislazione sismica ha subito un progressivo inasprimento. Si è cominciato con la Legge 64 del 1974, che ha introdotto le prime norme generali antisismiche. Successivamente, il Decreto Ministeriale dell'11 marzo 1988 ha portato aggiornamenti significativi ai criteri di progettazione. Un ulteriore passo fondamentale è stato compiuto con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3274 del 2003, che ha ridefinito la classificazione sismica dell'intero territorio nazionale. Infine, i Decreti Ministeriali del 14 gennaio 2008 e del 17 gennaio 2018 (le cosiddette NTC 2018) hanno introdotto un approccio prestazionale alla progettazione strutturale, elevando notevolmente gli standard di sicurezza.

Alla luce di questa evoluzione, è chiaro che un edificio costruito prima dell'entrata in vigore di tali normative, e senza una progettazione sismica certificata, non può essere, oggi, certo della conformità ai requisiti minimi di sicurezza strutturale nelle zone sismiche. Ciò significa che, per raggiungere la conformità, sarebbe necessaria un'attenta verifica e, se del caso, un adeguamento strutturale.

Criticità per la Sanabilità

Ci sono diverse criticità che rendono il percorso tutt'altro che garantito. Innanzitutto, l'assenza del certificato di idoneità sismica per l'intero edificio rappresenta un ostacolo insormontabile che impedisce il completamento dell'iter di sanatoria. Questo certificato, infatti, richiede un'approfondita analisi strutturale, con esito incerto, che deve estendersi all'intero fabbricato condominiale, non potendosi limitare al singolo appartamento. Inoltre, un eventuale intervento di adeguamento sismico andrebbe a interessare le parti strutturali comuni dell'edificio, come le fondazioni, i pilastri, le travi, i solai e i setti murari. È lecito supporre che gli altri condomini possano non essere interessati o disponibili a partecipare all'iter tecnico, né tantomeno a sostenere i costi correlati a tali interventi di adeguamento. Senza il loro consenso, qualsiasi azione strutturale risulterebbe, di fatto, impraticabile.

Anche i pilastri sul balcone non risultano negli elaborati depositati presso il Comune, come emerso dal recente sopralluogo e già evidenziato nella sezione catastale. Inoltre, attualmente, una struttura in metallo e vetro occupa una parte del balcone. Tale struttura non è presente nei documenti depositati in Comune e, con ogni probabilità, non è stata inclusa nel calcolo degli oneri di condono edilizio già saldati. È prevista la sua rimozione. Si procederà con l'aggiornamento della planimetria depositata in Comune e con il pagamento della differenza degli oneri qualora necessari per regolarizzare tale difformità.

Conclusione

La sanatoria dell'immobile, sebbene formalmente ammissibile, si scontra con incertezze significative. Il processo dipende crucialmente dalla collaborazione dei condomini, spesso difficile da ottenere, e dall'impossibilità di intervenire autonomamente sulle parti strutturali comuni. A complicare il quadro, la struttura del palazzo potrebbe non soddisfare gli attuali requisiti sismici, rendendo necessari interventi complessi e costosi. Esiste persino il rischio che, anche dopo tali adeguamenti, l'immobile non raggiunga comunque la piena conformità sismica.

È importante sottolineare che il fatto che un immobile sia oggetto di un procedimento esecutivo non ne modifica la sua intrinseca natura abusiva, né incide sui presupposti tecnici e normativi richiesti per una futura sanatoria. Pertanto, l'eventuale acquirente in sede d'asta deve essere consapevole che, se l'immobile non è sanabile - ad esempio per mancata conformità sismica dell'intero edificio - tale condizione permane anche dopo l'aggiudicazione, con tutti gli effetti che ne derivano sotto il profilo urbanistico, economico e legale.

Questa complessa situazione, caratterizzata dall'incertezza circa la collaborazione dei condomini e dalla necessità di interventi strutturali sulle parti comuni, costituisce una condizione sospensiva essenziale per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. L'assenza di tale titolo abilitativo compromette non solo la piena regolarizzazione urbanistica, ma potrebbe anche pregiudicare la commerciabilità dell'immobile, rendendone difficile - se non impossibile - la vendita e la stipula di un valido atto notarile. Tale criticità verrà quindi considerata con la massima attenzione nella stima economica, in quanto incide direttamente sulla liquidabilità del bene sul mercato.

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.

Le spese per la rimozione e smaltimento della struttura in metallo e vetro presente sul balcone ammontano a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'edificio in cui si trova l'unità oggetto di stima, pur privo di condominio formalmente costituito, presenta le caratteristiche di un condominio di fatto, con presenza di parti comuni (scala, corte, vano ascensore, impianti).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Enrico Fermi numero 4. (contrada Gorgaccio), piano primo

Situata in Contrada Gorgaccio a Marineo, al civico 4 di Via Enrico Fermi, questa zona si presenta come un contesto periferico caratterizzato da un'eterogenea combinazione di abitazioni e terreni agricoli. L'immobile in questione è un appartamento al primo piano di un edificio che si eleva per cinque piani fuori terra. La sua esposizione su tre lati assicura un'ottima luminosità e una costante ventilazione interna. La posizione offre un accesso immediato a servizi di base, includendo negozi di alimentari e attività commerciali di prima necessità, mentre per servizi più specialistici è necessario spostarsi verso il centro del paese, distante circa 2 km. La viabilità è agevolata dalla presenza di parcheggi lungo la strada e nelle aree adiacenti, e la zona è collegata tramite linee di autobus con Palermo e le aree limitrofe, sebbene con una frequenza che potrebbe risultare limitata. L'ambiente complessivo dell'area è improntato alla tranquillità. (Cfr. all.7)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 837, Sub. 5, Categoria A2

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

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata condotta privilegiando un approccio mirato. Sebbene la prassi tecnica e la dottrina riconoscano l'applicazione congiunta dei principali metodi estimativi, e in genere si proceda con i primi due come riferimento primario, in questa perizia si è scelto di adottare un'applicazione preponderante del terzo metodo di stima, utilizzando i primi due prevalentemente come verifica e riscontro del valore così determinato:

- stima sintetica: procedimento che determina il valore di un bene individuando i prezzi di compravendita di immobili analoghi e attribuendo, di conseguenza, il giusto prezzo al bene da stimare in relazione alla sua collocazione all'interno della serie dei prezzi noti. Metodo della capitalizzazione dei redditi (valore da investimento);
- stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto): procedimento che si basa sull'individuazione del canone netto capitalizzabile e del saggio di capitalizzazione corrispondente.
- stima per valore d'uso: procedimento che determina il valore di un bene in base alla sua specifica utilità per un dato soggetto o attività, considerando i benefici economici o funzionali che ne derivano.

Tutti i metodi sono stati adottati tenendo conto delle specificità morfologiche, funzionali, urbanistiche e socio-territoriali dell'immobile, e con l'impiego di parametri coerenti con il contesto locale, giustificati in modo puntuale nel rispetto della normativa vigente e delle condizioni di fatto.

Nel caso specifico, l'immobile è costituito da una unità residenziale ubicata in contesto urbano periferico, con caratteristiche tipologiche e dimensionali tali da consentire un confronto diretto con il mercato attuale, una stima per capitalizzazione sulla base di rendite locative potenziali, nonché una valutazione per ricostruzione deprezzata in funzione dello stato conservativo.

Stima sintetica

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo sintetico diretto, il quale si fonda sull'applicazione di un valore unitario di mercato (€/mq) alla superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima. Tale valore unitario è stato desunto dalle quotazioni O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - relative alla zona di riferimento e integrate con indagini di mercato svolte localmente.

Parametri utilizzati:

Comune: Marineo (PA)

Zona OMI: D2 - periferica / sviluppo urbano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore medio OMI (II semestre 2024): € 465/m²

(media aritmetica tra minimo € 375 e massimo € 550)

Superficie convenzionale dell'immobile: 140,13 m²

Valore sintetico = $140,13 \text{ m}^2 \times 465 \text{ €/m}^2 = €65.560,45$ (arrotondato): € 65.560,00

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si basa sull'idea che il valore di un immobile sia strettamente legato alla sua capacità di produrre reddito, nel caso specifico attraverso la locazione. In altre parole, l'immobile viene valutato considerando quale potrebbe essere il rendimento annuo ottenibile dal suo affitto, tenendo conto anche delle spese di gestione, e successivamente capitalizzando tale reddito in base a un tasso rappresentativo del mercato locale.

Nel caso dell'appartamento oggetto della presente perizia, situato in via Enrico Fermi n.4 a Marineo (PA), al primo piano di un edificio residenziale, con superficie convenzionale pari a 140,13 metri quadrati, è stato stimato un canone mensile potenziale lordo di 350 euro. Questo valore deriva da una valutazione prudentiale che tiene conto di vari elementi. Le quotazioni ufficiali dell'OMI per la zona D2 (relativa al semestre II 2024) indicano canoni mensili compresi tra 1,20 e 1,60 euro al metro quadrato, valori che, applicati alla superficie dell'immobile, porterebbero a un intervallo piuttosto basso (tra 168 e 224 euro al mese). Tuttavia, questi valori, sebbene utili come riferimento, risultano spesso sottostimati rispetto ai reali valori di mercato.

Per una valutazione più aderente alla realtà, si è integrata l'analisi con indagini di mercato condotte tramite portali immobiliari, come Idealista, Immobiliare.it e SubitoCasa. Questi portali evidenziano che, per immobili di pari superficie, tipologia e localizzazione, il canone richiesto si colloca generalmente tra 300 e 400 euro mensili. Anche i contatti con operatori immobiliari attivi nella zona hanno confermato che per appartamenti analoghi in stato di conservazione discreto, non ristrutturati e privi di dotazioni impiantistiche moderne, il canone locativo atteso si aggira intorno a 350 euro mensili. Questa cifra rappresenta quindi una stima prudente, ma realistica, in linea con il contesto socioeconomico locale e con le attuali condizioni dell'immobile.

Il canone annuo lordo risulta pertanto pari a 4.200 euro. A questo importo è necessario applicare una riduzione per tenere conto delle spese ordinarie che gravano sul proprietario, quali manutenzione, gestione, assicurazione, rischio di sfritto e morosità, oltre a eventuali tributi locali. In conformità con la prassi estimativa per immobili residenziali non di pregio, queste spese sono state stimate in misura pari al 20% del canone annuo, portando il reddito netto annuo capitalizzabile a 3.360 euro.

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione, è stato adottato un valore pari al 6,5%. Tale tasso riflette le caratteristiche dell'immobile e del mercato locale: la zona è periferica e non particolarmente attrattiva dal punto di vista commerciale; l'immobile, pur abitabile, necessita di interventi di aggiornamento e presenta un'attuale occupazione da parte del debitore, che lo rende non immediatamente disponibile all'uso. Tutti questi elementi, insieme alla maggiore incertezza che caratterizza il mercato degli investimenti immobiliari in contesti simili, giustificano l'adozione di un saggio leggermente più elevato rispetto alla media nazionale.

Applicando la formula classica del metodo della capitalizzazione semplice, il valore dell'immobile, ottenuto dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione. Si ha quindi:

Il Valore di Mercato (Vm) viene, infatti, stimato come rapporto tra il reddito netto annuale (Rn) dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione (r), secondo la seguente formula:
 $Vm = Rn / r = 3.360 \div 0,065 = \text{euro } 51.692 \text{ (arrotondato): } \text{€ } 51.700$

Questo valore rappresenta, in sostanza, quanto un investitore sarebbe disposto a pagare oggi per acquistare l'immobile con l'intento di metterlo a reddito, tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile e del contesto di mercato. Si tratta di una stima realistica, fondata su parametri prudenziali e ben giustificati, che può essere utilmente confrontata con quelle ottenute attraverso gli altri metodi estimativi.

Stima del Valore d'Uso: Approccio per Immobile Abusivo non Sanabile

In considerazione della natura dell'immobile, qualora esso si configuri come abusivo e non sanabile, si rende necessaria una valutazione che, pur ammettendo la sua commerciabilità in sede esecutiva (come previsto dall'Art. 46 del D.P.R. 380/01 e dall'Art. 40, comma 2 della L. 47/85, che escludono le nullità per i trasferimenti derivanti da procedure esecutive, a condizione di specifica dichiarazione nell'avviso di vendita), ne tenga conto dello stato di non conformità urbanistica.

Per tale fattispecie, il valore di mercato convenzionale risulta inappropriato. Si adotta, pertanto, il concetto di "Valore d'Uso", inteso non come valorizzazione di una specifica attività economica intrinseca all'immobile, ma come valore commerciale residuo determinato dalla sua potenziale utilizzabilità nel tempo, nonostante l'abuso. Questo valore è intrinsecamente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare e sanabile.

Nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente perizia (sito in Contrada Gorgaccio a Marineo), si è riscontrato che, come ampiamente descritto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, la usa sanabilità non è certa. Ciononostante, al momento della redazione, non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Considerata la diffusa problematica dell'abusivismo edilizio sul territorio e la presunta difficoltà per le Amministrazioni Comunali di procedere a demolizioni indiscriminate nell'immediato futuro, si ritiene che tali immobili, pur "praeter legem", conservino un apprezzabile "Valore d'Uso". Il rischio di un'imminente demolizione è infatti considerato estremamente remoto.

In quest'ottica, la stima del Valore d'Uso dell'immobile viene proiettata su un orizzonte temporale di circa dieci anni. Questo periodo è ritenuto congruo, tenendo conto dei tempi amministrativi stimati per l'emissione e l'eventuale attuazione di un Decreto di Demolizione da parte del Comune competente (es. Comune di Marineo).

Per la determinazione di tale Valore d'Uso si è adottata una metodologia analitica basata sulla capitalizzazione dei redditi, similmente a quanto impiegato nella stima analitica del valore di mercato per immobili regolari, ma con l'applicazione di una formula che riflette la vita utile limitata del bene a causa della sua irregolarità.

La formula utilizzata è la seguente: $A_f = a (q^n - 1) / r$

Dove:

A_f: Rappresenta il valore finale del bene (ovvero il Valore d'Uso stimato).

a: Corrisponde al reddito netto annuo che l'immobile è in grado di produrre.

q: È il montante unitario, calcolato come segue: $q = 1 + r$.

n: Indica il numero delle annualità per le quali si presume l'utilizzo e la fruttuosità dell'immobile (nel nostro caso, un quindicennio).

r: È il saggio di capitalizzazione appropriato, che dovrà riflettere non solo il normale rendimento di

mercato ma anche il rischio aggiuntivo derivante dalla situazione di abuso.

Per la determinazione del reddito netto annuo (a), si fa riferimento all'Allegato 13 - VALORE QUOTAZIONE IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Anno 2024 - Semestre 2), relativo al Comune di Marineo, Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Codice zona: D2, Microzona: 0.

L'Allegato 13 indica per la destinazione Residenziale, Tipologia prevalente Abitazioni civili e Abitazioni di tipo economico con Stato conservativo Normale, i seguenti Valori di Locazione:

Abitazioni civili: Min: 1,2 €/mq x mese; Max: 1,6 €/mq x mese.

Abitazioni di tipo economico: Min: 1,0 €/mq x mese; Max: 1,3 €/mq x mese.

Assumiamo i seguenti parametri per il calcolo:

Reddito netto annuo (a): Come indicato, si assume un valore di 3.360,00 € (come da calcolo precedente). Questo valore dovrebbe derivare da un'attenta analisi dei canoni di locazione potenziali per immobili simili e delle relative deduzioni per costi e imposte, in linea con quanto riportato nell'Allegato 13 e la superficie commerciale dell'immobile.

Saggio di capitalizzazione (r): Si propone un saggio di capitalizzazione del 6,5% (0,065) (come da calcolo precedente), che riflette il rendimento desiderato e il rischio associato alla non sanabilità e alla potenziale (seppur remota) demolizione.

Annualità (n): 10 anni.

Calcolo del Valore d'Uso (Af): $a(q^n - 1) / r$

$q = 1 + r = 1 + 0,065 = 1,065$

$q^n = (1,065)^{10} = 1,877137$

$Af = 3.360,00 \text{€} \times (1,877137 - 1) / 0,065 = 3.360,00 \text{€} \times 13,4944 = 45.341,20 \text{€}$

Il Valore d'Uso stimato per l'immobile, in questo contesto di abusivismo non sanabile con un orizzonte temporale di 10 anni e i parametri assunti, risulta essere di circa € 45.341,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marineo (PA) - via Enrico Fermi numero 4. (contrada Gorgaccio), piano primo	140,13 mq	0,00 €/mq	€ 45.341,00	100,00%	€ 45.341,00
Valore di stima:					€ 45.341,00

Valore di stima: € 45.341,00

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	300,00	€
Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale	1000,00	€
Le spese per la rimozione e smaltimento della struttura in metallo e vetro	2000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 32.972,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile presenta difformità edilizie e la sanabilità non è garantita. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla costituzione del vincolo parcheggio e alla verifica di idoneità sismica dell'intero edificio, attualmente privo di nulla osta del Genio Civile. L'acquisto in sede esecutiva non sana l'abuso, che resta a carico dell'aggiudicatario. La commerciabilità potrebbe risultare compromessa in assenza di regolarizzazione.

Ai fini della validità del trasferimento immobiliare in sede esecutiva, si evidenzia che l'art. 40, comma 5, della Legge 47/1985, come confermato dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, stabilisce una deroga al principio di nullità degli atti di compravendita in caso di abusi edilizi. In particolare, la norma dispone che tale nullità non si applica ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali, consentendo quindi la vendita forzata anche di immobili privi del titolo edilizio o in attesa di sanatoria.

Questa deroga, tuttavia, ha efficacia esclusivamente processuale e formale, in quanto non sana l'abuso edilizio né modifica in alcun modo i presupposti sostanziali richiesti dalla normativa urbanistica e sismica per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Pertanto, l'immobile oggetto della presente procedura, pur potendo essere legittimamente trasferito all'asta, mantiene la propria natura abusiva fino al completamento dell'iter di sanatoria, subordinato - come evidenziato - alla presentazione del certificato di idoneità sismica per l'intero edificio e alla costituzione del vincolo di destinazione a parcheggio.

In assenza di tali adempimenti, e qualora venga accertata l'insanabilità, l'aggiudicatario non potrà ottenere la regolarizzazione urbanistica del bene, il quale rimarrà non conforme anche dopo l'aggiudicazione.

Ne consegue che, pur non essendo richiesta la presenza del titolo abilitativo per la validità della vendita coattiva, l'assenza di sanatoria incide significativamente sulla commerciabilità futura dell'immobile, oltre a esporre l'aggiudicatario all'obbligo di conformarsi alla disciplina vigente, incluso - se richiesto - il ripristino dello stato legittimo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 09/06/2025

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 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7- Ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 8- Sovrapposizione estratto di mappa - ortofoto
- ✓ N° 9- Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 10- Documentazione rilasciata dal Comune di Marineo
- ✓ N° 11- Comunicazione Genio Civile di Palermo
- ✓ N° 12- Valore quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Enrico Fermi numero 4. (contrada Gorgaccio), piano primo

Situata in Contrada Gorgaccio a Marineo, al civico 4 di Via Enrico Fermi, questa zona si presenta come un contesto periferico caratterizzato da un'eterogenea combinazione di abitazioni e terreni agricoli. L'immobile in questione è un appartamento al primo piano di un edificio che si eleva per cinque piani fuori terra. La sua esposizione su tre lati assicura un'ottima luminosità e una costante ventilazione interna. La posizione offre un accesso immediato a servizi di base, includendo negozi di alimentari e attività commerciali di prima necessità, mentre per servizi più specialistici è necessario spostarsi verso il centro del paese, distante circa 2 km. La viabilità è agevolata dalla presenza di parcheggi lungo la strada e nelle aree adiacenti, e la zona è collegata tramite linee di autobus con Palermo e le aree limitrofe, sebbene con una frequenza che potrebbe risultare limitata. L'ambiente complessivo dell'area è improntato alla tranquillità. (Cfr. all.7)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 837, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10/2025, rilasciato dal Comune di Marineo con protocollo n. 0005963 del 15/04/2025, l'immobile oggetto della presente stima - sito in via Enrico Fermi n. 4 e censito al foglio catastale 18, particella 837 - ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B" (Completamento), secondo quanto previsto dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (adottato con Delibera C.C. n. 220 del 22/12/1985 e approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989). All'interno di questa zona è ammessa la permanenza di tutte le destinazioni d'uso esistenti, ed è inoltre prevista la possibilità di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 31 delle N.T.A.). L'edificazione può avvenire mediante rilascio di singolo Permesso di Costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 16/2016 e successive modifiche e integrazioni. Le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi: l'altezza massima consentita è pari a 11,00 metri, con un limite di tre piani fuori terra. È consentita l'edificazione in aderenza o con distacchi minimi pari a 5,00 metri dai confini e a 10,00 metri tra pareti finestrate contrapposte. È inoltre ammessa l'edificazione secondo l'allineamento stradale preesistente. Tali parametri devono essere compatibili con le disposizioni della Legge n. 64/1974 e dei relativi decreti attuativi in materia di sicurezza sismica, considerando che l'intero territorio del Comune di Marineo è classificato come zona sismica di seconda categoria (secondo la normativa previgente). Oltre alla normativa urbanistica e sismica, restano validi anche i vincoli ambientali e paesaggistici eventualmente presenti, come quelli derivanti dalla L. 431/1985 (vincolo paesaggistico), dall'art. 15 della L.R. 78/1976, nonché quelli previsti dal R.D. n. 3267/1923 (vincolo idrogeologico) e dal R.D. n. 1126/1926 (vincolo forestale). È fatta inoltre salva l'osservanza di qualsiasi ulteriore vincolo derivante da leggi speciali non immediatamente rilevabili dallo strumento urbanistico. (Cfr. all.9)

Prezzo base d'asta: € 32.972,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.972,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marineo (PA) - via Enrico Fermi numero 4. (contrada Gorgaccio), piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 837, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	140,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa in condizioni conservative discrete. Le pareti necessitano di una rinfrescata generale, mostrando piccole scrostature e segni del tempo. I pavimenti, seppur integri, presentano segni di usura in alcune zone. Gli infissi sono datati e richiedono una verifica per l'isolamento. L'esterno dell'edificio è la parte più logora e bisognosa di manutenzione, anche perché il prospetto incompleto. Bagni e cucina, pur utilizzabili, appaiono usurati e richiedono un rifacimento completo per un aggiornamento estetico e funzionale. Sono inoltre necessari piccoli interventi di manutenzione su battiscopa e un potenziale adeguamento degli impianti (elettrico e idraulico), che potrebbero essere obsoleti. (Cfr. all.2)		
Descrizione:	Situata in Contrada Gorgaccio a Marineo, al civico 4 di Via Enrico Fermi, questa zona si presenta come un contesto periferico caratterizzato da un'eterogenea combinazione di abitazioni e terreni agricoli. L'immobile in questione è un appartamento al primo piano di un edificio che si eleva per cinque piani fuori terra. La sua esposizione su tre lati assicura un'ottima luminosità e una costante ventilazione interna. La posizione offre un accesso immediato a servizi di base, includendo negozi di alimentari e attività commerciali di prima necessità, mentre per servizi più specialistici è necessario spostarsi verso il centro del paese, distante circa 2 km. La viabilità è agevolata dalla presenza di parcheggi lungo la strada e nelle aree adiacenti, e la zona è collegata tramite linee di autobus con Palermo e le aree limitrofe, sebbene con una frequenza che potrebbe risultare limitata. L'ambiente complessivo dell'area è improntato alla tranquillità. (Cfr. all.7)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e i suoi familiari		