

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	10
Lotto 1 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3 .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	15
Confini .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3 .....	16
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	16
Consistenza .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2 .....	18

<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	18
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	22
Dati Catastali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	28
Stato conservativo.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	29
Parti Comuni.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	31

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	37
Stato di occupazione.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	38
Provenienze Ventennali.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	47
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	50
Normativa urbanistica.....	52
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	52
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	52
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	53
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	54
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	54
Regolarità edilizia.....	55

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	55
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	56
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	57
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	59
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	61
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T .....	61
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1.....	61
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2.....	61
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3.....	61
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99 .....	61
Stima / Formazione lotti.....	62
Riepilogo bando d'asta .....	71
<b>Lotto 1</b> .....	71
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.....	77
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.671,50</b> .....	77

In data 15/12/2024, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2
- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terra.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San



Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta-finestra con persiana in legno.

L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno, un ripostiglio sottoscala e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ulteriore ripostiglio.

Il bene in oggetto "Bene n. 1" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 1.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2025.

Custode delle chiavi: Avvocato Salvatore Sparacino

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano primo.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano primo.

L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio.

E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno.

Il bene in oggetto "Bene n. 2" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 2.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2025.

Custode delle chiavi: Avvocato Salvatore Sparacino

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano secondo.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi



di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano secondo.

L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio.

E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno.

Il bene in oggetto "Bene n. 3" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 3.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2025.

Custode delle chiavi: Avvocato Salvatore Sparacino

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, allo stato attuale adibita a terrazza piana calpestabile, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sita nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terzo.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi

di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano terzo.

L'immobile in oggetto è costituito da un piccolo vano disimpegno (torrino scala) alla fine del vano scala e da esso si accede all'esterno sulla terrazza calpestabile.

E' dotato di un affaccio prospiciente la via San Martino e dalla parte opposta sulla corte di pertinenza, lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi al foglio n. 3, part.lla n. 1159.

Il bene in oggetto "Bene n. 4" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 4.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2025.

Custode delle chiavi: Avvocato Salvatore Sparacino

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

Il bene in oggetto "Bene n. 5" fa parte del "Lotto unico", ed è censito al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E..

Si tratta di un lotto di terreno sito nella zona di sviluppo del centro urbano consolidato, con classe culturale catastale di tipo FRUTTETO, allo stato attuale sono presenti alberi da frutta e folta vegetazione spontanea. Allo stesso si accede dall'immobile censito alla part.lla n. 582, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza.

Ha forma poligonale, delimitato dagli edifici circostanti.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2025.

Custode delle chiavi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2
- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 11/09/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 29/07/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo (PA).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 18/07/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguito.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Ficarazzi (PA).

L'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 11/09/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 29/07/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo (PA).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 18/07/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Ficarazzi (PA).

L'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 11/09/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 29/07/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo (PA).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 18/07/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Ficarazzi (PA).

L'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 11/09/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 29/07/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo (PA).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 18/07/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Ficarazzi (PA).

L'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 11/09/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 29/07/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo (PA).

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 18/07/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell'Esecutato, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Ficarazzi (PA).

L'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**CONFINI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

---

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, Bene n. 1, sito al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1.

L'intero edificio confina a Nord-Est, Est e Sud-Est con la via San Martino, dove è posto l'ingresso; a Sud e Sud-Ovest con la p.lla n. 636; a Ovest con la p.lla n. 1158, corte di pertinenza dell'intero Lotto in oggetto; a Nord-Ovest con la p.lla n. 900, tutte identificate al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA).

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

---

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, Bene n. 2, sito al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2.

L'intero edificio confina a Nord-Est, Est e Sud-Est con la via San Martino, dove è posto l'ingresso; a Sud e Sud-Ovest con la p.lla n. 636; a Ovest con la p.lla n. 1158, corte di pertinenza dell'intero Lotto in oggetto; a Nord-

Ovest con la p.lla n. 900, tutte identificate al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA).

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, Bene n. 3, sito al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3.

L'intero edificio confina a Nord-Est, Est e Sud-Est con la via San Martino, dove è posto l'ingresso; a Sud e Sud-Ovest con la p.lla n. 636; a Ovest con la p.lla n. 1158, corte di pertinenza dell'intero Lotto in oggetto; a Nord-Ovest con la p.lla n. 900, tutte identificate al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA).

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, Bene n. 4, sito al piano terzo, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito a terrazza calpestabile, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4.

L'intero edificio confina a Nord-Est, Est e Sud-Est con la via San Martino, dove è posto l'ingresso; a Sud e Sud-Ovest con la p.lla n. 636; a Ovest con la p.lla n. 1158, corte di pertinenza dell'intero Lotto in oggetto; a Nord-Ovest con la p.lla n. 900, tutte identificate al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA).

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, Bene n. 5, terreno edificabile, è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E.

Il lotto di terreno confina a Nord e Nord-Est con la p.lla n. 900; a Est con la p.lla n. 582, fabbricato di cui è corte di pertinenza e facente parte dello stesso Lotto in oggetto; a Sud-Est con la p.lla n. 636; a Sud con la p.lla n. 1158; a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la p.lla n. 496, tutte identificate al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ficarazzi (PA).

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,70 mq	40,55 mq	1	40,55 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base di coefficienti correttivi.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 40,55.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,25 mq	37,30 mq	1	37,30 mq	3,05 m	1
Balcone scoperto	3,05 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				<b>38,06 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>38,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone scoperto, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 38,06.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,25 mq	37,30 mq	1	37,30 mq	3,15 m	1
Balcone scoperto	3,05 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				38,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone scoperto, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 38,06.

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	34,85 mq	34,85 mq	0,2795	9,74 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				9,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della



determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Terrazza scoperta calpestabile, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 9,74.

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	65,00 mq	65,00 mq	0,0885	5,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,15 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,05 per le eccedenze;

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 5,75.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1993 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Costituzione" Rendita € 99,42 Piano T

Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano T
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano T
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 41,00 mq Rendita € 99,42 Piano T

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1993 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Costituzione" Rendita € 99,42 Piano 1
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano 1
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano 1
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42

		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 99,42 Piano 1

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1993 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Costituzione" Rendita € 99,42 Piano 2
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano 2
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano 2
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 99,42 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 39,00 mq Rendita € 99,42 Piano 2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1993 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani "Costituzione" Rendita € 59,65 Piano 3
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 59,65 Piano 3
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 59,65 Piano 3
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 59,65 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 582, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 59,65 Piano 3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1978 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 1159 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 65 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,55
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 1159 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 65 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,55

Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 1159 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 65 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,55
Dal 16/05/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 1159 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 65 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,55

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	582	1		A4	3	2,5 vani	41,00 mq	99,42 €	T	

### Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale, ad eccezione del numero civico, il quale non è il n. 93, così come riportato nella Trascrizione del pignoramento del 18/07/2024, nn. 35338/28499, ma il cespite è sito tra il civico n. 97 e il n. 101, senza un identificativo numerico che dovrebbe corrispondere al n. 99.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 10/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), via San Martino, n. 99, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito in Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.



Si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

Ciò premesso lo stato attuale non corrisponde con la planimetria catastale, in quanto la suddivisione dei vani è stata già realizzata, in conformità al titolo edilizio rilasciato, ma non è stata aggiornata la planimetria correlata al bene, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati, in quanto i lavori non sono completamente ultimati.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- chiusura delle bucatore esistenti, all'interno dell'immobile;
- formazione di due aperture, una prospiciente il vano retrostante quello d'ingresso e l'altra prospiciente il lotto di terreno identificato al. N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. di mappa. n. 3, p.lla n. 1159, corte di pertinenza sulla quale doveva essere realizzato l'ampliamento;
- realizzazione di tramezzi per la suddivisione dei vani disimpegno, w.c., ripostiglio.

#### REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere di trasformazione (ovvero quelle rilevate durante il sopralluogo) sono state realizzate in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, anche se non completate, il sottoscritto c.t.u., ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammontano a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	582	2		A4	3	2,5 vani	40,00 mq	99,42 €	1	

#### **Corrispondenza catastale**

#### **CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:**

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale, ad eccezione del numero civico, il quale non è il n. 93, così come riportato nella Trascrizione del pignoramento del 18/07/2024, nn. 35338/28499, ma il cespite è sito tra il civico n. 97 e il n. 101, senza un identificativo numerico che dovrebbe corrispondere al n. 99.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 10/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), via San Martino, n. 99, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito in Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

Ciò premesso lo stato attuale non corrisponde con la planimetria catastale, in quanto la suddivisione dei vani è stata già realizzata, in conformità al titolo edilizio rilasciato, ma non è stata aggiornata la planimetria correlata al bene, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati, in quanto i lavori non sono completamente ultimati.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- chiusura delle bucatore esistenti, all'interno dell'immobile;
- formazione di due aperture, una prospiciente il vano retrostante quello d'ingresso e l'altra prospiciente il lotto di terreno identificato al. N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. di mappa. n. 3, p.lla n. 1159, corte di pertinenza sulla quale doveva essere realizzato l'ampliamento;
- realizzazione di tramezzi per la suddivisione dei vani disimpegno, w.c., ripostiglio;
- demolizione tramezzo vano w.c. all'interno del locale cucina-soggiorno.

#### REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere di trasformazione (ovvero quelle rilevate durante il sopralluogo) sono state realizzate in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, anche se non completate, il sottoscritto c.t.u., ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammontano a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	582	3		A4	3	2,5 vani	39,00 mq	99,42 €	2	

**CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:**

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale, ad eccezione del numero civico, il quale non è il n. 93, così come riportato nella Trascrizione del pignoramento del 18/07/2024, nn. 35338/28499, ma il cespite è sito tra il civico n. 97 e il n. 101, senza un identificativo numerico che dovrebbe corrispondere al n. 99.

**SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato, in data 10/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), via San Martino, n. 99, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito in Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 39,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

Ciò premesso lo stato attuale non corrisponde con la planimetria catastale, in quanto la suddivisione dei vani è stata già realizzata, in conformità al titolo edilizio rilasciato, ma non è stata aggiornata la planimetria correlata al bene, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati, in quanto i lavori non sono completamente ultimati.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- chiusura delle bucatore esistenti, all'interno dell'immobile;
- formazione di due aperture, una prospiciente il vano retrostante quello d'ingresso e l'altra prospiciente il lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. di mappa n. 3, p.lla n. 1159, corte di pertinenza sulla quale doveva essere realizzato l'ampliamento;
- realizzazione di tramezzi per la suddivisione dei vani disimpegno, w.c., ripostiglio;
- demolizione tramezzo vano w.c. all'interno del locale cucina-soggiorno.

**REGOLARIZZABILI MEDIANTE:**

Considerato che le opere di trasformazione (ovvero quelle rilevate durante il sopralluogo) sono state realizzate in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, anche se non completate, il sottoscritto c.t.u., ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammontano a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	582	4		A4	3	1,5 vani	28,00 mq	59,65 €	3	

**Corrispondenza catastale**

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale, ad eccezione del numero civico, il quale non è il n. 93, così come riportato nella Trascrizione del pignoramento del 18/07/2024, nn. 35338/28499, ma il cespite è sito tra il civico n. 97 e il n. 101, senza un identificativo numerico che dovrebbe corrispondere al n. 99.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 10/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), via San Martino, n. 99, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito in Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza calpestabile piana, è identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

Ciò premesso lo stato attuale non corrisponde con la planimetria catastale, in quanto il vano esistente è stato demolito e l'intera area è stata adibita a terrazza piana calpestabile, in conformità al titolo edilizio rilasciato, ma non è stata aggiornata la planimetria correlata al bene, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati, in quanto i lavori non sono completamente ultimati.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere di trasformazione (ovvero quelle rilevate durante il sopralluogo) sono state realizzate in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, anche se non completate, il sottoscritto c.t.u., ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammontano a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1159				Frutteto	2	65 mq	1,43 €	0,55 €	

**Corrispondenza catastale**

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 10/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), via San Martino, n. 99 , relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 5, sito in Ficarazzi (PA), terreno edificabile, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella visura catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, identificato con qualità colturale frutteto, in quanto seppure oggetto di C.E. n. 1338 del 23/02/2010, insieme al fabbricato adiacente, sul quale dovrà essere realizzato un ampliamento di volume e superficie, allo stato attuale i lavori di trasformazione sono sospesi, e risulta essere un appezzamento di terreno destinato a corte di pertinenza dell'intero fabbricato.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, Bene n. 1, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al



loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo, Bene n. 2, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo, Bene n. 3, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terzo, Bene n. 4, è pessimo, mancante di pavimentazioni e in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, è presente lo stoccaggio di materiali edili.

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, appezzamento di terreno adibito a corte di pertinenza, Bene n. 5, è pessimo, completamente inaccessibile stante la presenza di una folta vegetazione spontanea, versa in stato di abbandono.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, possiede delle parti comuni con gli altri beni presenti nello stesso fabbricato, in particolare la struttura, la copertura piana, etc.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, possiede delle parti comuni con gli altri beni presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura piana, etc.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, possiede delle parti comuni con gli altri beni presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura piana, etc.

### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, possiede delle parti comuni con gli altri beni presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

L'immobile in oggetto Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile è gravato da una servitù prediale di fatto, ovvero l'accesso alla corte censita al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n. 3, part.lla n. 1159.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

L'immobile in oggetto Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

L'immobile in oggetto Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

L'immobile in oggetto Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

L'immobile in oggetto Bene n. 5, terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E., non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale, ma considerata la sua posizione rispetto alle vie pubbliche lo stesso si configura quale lotto intercluso (ovvero fondo dominante) il cui accesso è garantito dal fabbricato adiacente identificato alla part.lla n. 582 e con il quale è oggetto della stessa C.E.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile e corte di pertinenza, è sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in uno stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

Il cespite in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 1.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta-finestra con persiana in legno.

L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno, un ripostiglio sottoscala e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ulteriore ripostiglio.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,40. La superficie residenziale netta è uguale a mq 33,70, la superficie lorda è pari a 40,55 mq.

Il vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno riceve luce e aria direttamente dall'esterno, prospiciente la via San Martino, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale del locale.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, Bene n. 1, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile e corte di pertinenza, è sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in uno stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

Il cespite in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 2.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.



L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano primo.

L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio.

E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,05. La superficie residenziale netta è uguale a mq 30,25, la superficie lorda è pari a 37,30 mq.

Il vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno riceve luce e aria direttamente dall'esterno, prospiciente la via San Martino, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale del locale.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo, Bene n. 2, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile e corte di pertinenza, è sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati;

le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in uno stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali.

Il cespite in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 3.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano secondo.

L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio.

E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,15. La superficie residenziale netta è uguale a mq 30,25, la superficie lorda è pari a 37,30 mq.

Il vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno riceve luce e aria direttamente dall'esterno, prospiciente la via San Martino, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale del locale.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo, Bene n. 3, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, adibito a terrazza piana calpestabile, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile e corte di pertinenza, è sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro.

Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

Il cespite in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 4.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano terzo.

L'immobile in oggetto è costituito da un piccolo vano disimpegno (torrino scala) alla fine del vano scala e da esso si accede all'esterno sulla terrazza calpestabile.

E' dotato di un affaccio prospiciente la via San Martino e dalla parte opposta sulla corte di pertinenza, lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi al foglio n. 3, part.lla n. 1159.

La superficie lorda è uguale a mq 34,85.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terzo, Bene n. 4, è pessimo, è mancante di pavimentazioni, versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, è presente lo stoccaggio di materiali edili.

## **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi.

Il bene in oggetto "Bene n. 5" fa parte del "Lotto unico", ed è censito al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

Si tratta di un lotto di terreno sito nella zona di sviluppo del centro urbano consolidato, con classe culturale catastale di tipo FRUTTETO, allo stato attuale sono presenti alberi da frutta e folta vegetazione spontanea, versa in stato di abbandono.

Allo stesso si accede dall'immobile censito alla part.lla n. 582, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza.

Ha forma poligonale, delimitato dagli edifici circostanti, costituendo di fatto un lotto intercluso.

Si estende con una conformazione orografica pianeggiante, per una superficie totale di 65,00 mq ed una altitudine di circa 25 m sul livello medio del mare.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono interrotti, l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono interrotti, l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono interrotti, l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono interrotti, l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

L'immobile risulta libero

L'immobile in oggetto Bene n. 5, terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E., al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta non accessibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono sospesi, l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2004	37	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/12/2004	15808	9835
		Registrazione			
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		**** Omissis ****	16/11/2007	7996	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	26/11/2007	75960	48139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/05/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/05/2008	8718	4677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	21/05/2008	29986	20868
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno e separazione dei beni, di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 16/05/2008, rep. 8718 racc. 4677, in Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bagheria (PA), trascritto a Palermo il 21/05/2008, ai nn. 29986/20868 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/05/2004	37	
		<b>Trascrizione</b>			

Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/12/2004	15808	9835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/11/2007	7996	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 16/05/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Palermo	26/11/2007	75960	48139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/05/2008	8718	4677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	21/05/2008	29986	20868
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno e separazione dei beni, di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRVENDITA, del 16/05/2008, rep. 8718 racc. 4677, in Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bagheria (PA), trascritto a Palermo il 21/05/2008, ai nn. 29986/20868 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2004	37	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/12/2004	15808	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/11/2007	7996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	26/11/2007	75960	48139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/05/2008	8718	4677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/05/2008	29986	20868
		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.

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno e separazione dei beni, di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 16/05/2008, rep. 8718 racc. 4677, in Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bagheria (PA), trascritto a Palermo il 21/05/2008, ai nn. 29986/20868 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2004	37	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/12/2004	15808	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/11/2007	7996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	26/11/2007	75960	48139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/05/2008	8718	4677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/05/2008	29986	20868
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno e separazione dei beni, di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 16/05/2008, rep. 8718 racc. 4677, in Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bagheria (PA), trascritto a Palermo il 21/05/2008, ai nn. 29986/20868 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2004 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2004	37	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/12/2004	15808	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/11/2007	7996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	26/11/2007	75960	48139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/05/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/05/2008	8718	4677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/05/2008	29986	20868
		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.

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno e separazione dei beni, di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 16/05/2008, rep. 8718 racc. 4677, in Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bagheria (PA), trascritto a Palermo il 21/05/2008, ai nn. 29986/20868 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 21/05/2008  
Reg. gen. 29987 - Reg. part. 5601  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,90 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 16/05/2008

N° repertorio: 8719

N° raccolta: 4678

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

Iscritto a Palermo il 28/01/2010

Reg. gen. 5532 - Reg. part. 852

Quota: 1/2

Importo: € 137.553,14

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 68.776,57

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 23/12/2009

N° repertorio: 90925

N° raccolta: 2009

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 15/03/2011

Reg. gen. 12840 - Reg. part. 2067

Quota: 1/2

Importo: € 267.947,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 133.973,94

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 31/01/2011

N° repertorio: 40247

N° raccolta: 2011

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 14469 - Reg. part. 11761

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Palermo il 24/04/2014

Reg. gen. 22781 - Reg. part. 18569

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/10/2020

Reg. gen. 43637 - Reg. part. 31173

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/07/2024

Reg. gen. 35338 - Reg. part. 28499

Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 21/05/2008  
Reg. gen. 29987 - Reg. part. 5601  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,90 %  
Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 16/05/2008  
N° repertorio: 8719  
N° raccolta: 4678
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73  
Iscritto a Palermo il 28/01/2010  
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 852  
Quota: 1/2  
Importo: € 137.553,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 68.776,57  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 23/12/2009  
N° repertorio: 90925  
N° raccolta: 2009
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 15/03/2011  
Reg. gen. 12840 - Reg. part. 2067  
Quota: 1/2  
Importo: € 267.947,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 133.973,94  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 31/01/2011  
N° repertorio: 40247  
N° raccolta: 2011

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 14469 - Reg. part. 11761

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Palermo il 24/04/2014

Reg. gen. 22781 - Reg. part. 18569

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/10/2020

Reg. gen. 43637 - Reg. part. 31173

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/07/2024

Reg. gen. 35338 - Reg. part. 28499

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 21/05/2008

Reg. gen. 29987 - Reg. part. 5601

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 5,90 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 16/05/2008

N° repertorio: 8719

N° raccolta: 4678

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

Iscritto a Palermo il 28/01/2010

Reg. gen. 5532 - Reg. part. 852

Quota: 1/2

Importo: € 137.553,14

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 68.776,57

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 23/12/2009

N° repertorio: 90925

N° raccolta: 2009

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 15/03/2011

Reg. gen. 12840 - Reg. part. 2067

Quota: 1/2

Importo: € 267.947,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 133.973,94

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 31/01/2011

N° repertorio: 40247

N° raccolta: 2011

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 14469 - Reg. part. 11761

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Palermo il 24/04/2014

Reg. gen. 22781 - Reg. part. 18569

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/10/2020

Reg. gen. 43637 - Reg. part. 31173

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/07/2024

Reg. gen. 35338 - Reg. part. 28499

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 21/05/2008  
Reg. gen. 29987 - Reg. part. 5601  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,90 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 16/05/2008  
N° repertorio: 8719  
N° raccolta: 4678
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73  
Iscritto a Palermo il 28/01/2010  
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 852  
Quota: 1/2  
Importo: € 137.553,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 68.776,57  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 23/12/2009  
N° repertorio: 90925  
N° raccolta: 2009
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 15/03/2011  
Reg. gen. 12840 - Reg. part. 2067  
Quota: 1/2  
Importo: € 267.947,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 133.973,94  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 31/01/2011  
N° repertorio: 40247  
N° raccolta: 2011

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 14469 - Reg. part. 11761

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Palermo il 24/04/2014

Reg. gen. 22781 - Reg. part. 18569

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/10/2020

Reg. gen. 43637 - Reg. part. 31173

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/07/2024

Reg. gen. 35338 - Reg. part. 28499

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 21/05/2008

Reg. gen. 29987 - Reg. part. 5601

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 5,90 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 16/05/2008

N° repertorio: 8719

N° raccolta: 4678

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

Iscritto a Palermo il 28/01/2010

Reg. gen. 5532 - Reg. part. 852

Quota: 1/2

Importo: € 137.553,14

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 68.776,57

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 23/12/2009

N° repertorio: 90925

N° raccolta: 2009

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 15/03/2011

Reg. gen. 12840 - Reg. part. 2067

Quota: 1/2

Importo: € 267.947,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 133.973,94

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 31/01/2011

N° repertorio: 40247

N° raccolta: 2011

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 14469 - Reg. part. 11761

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Palermo il 24/04/2014

Reg. gen. 22781 - Reg. part. 18569

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/10/2020

Reg. gen. 43637 - Reg. part. 31173

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/07/2024

Reg. gen. 35338 - Reg. part. 28499

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.Illa n. 582, sub. n. 1, categoria A/4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005.

1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico.

2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.
- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000

- in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq.

3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5.

4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico.

5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10

7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine.

8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.

9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.Illa n. 582, sub. n. 2, categoria A/4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005.

1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico.

2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.
- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000
- in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq.
- 3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5.
- 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico.
- 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10
- 7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine.
- 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.
- 9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, categoria A/4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005.

- 1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico.
- 2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.
  - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000
  - in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq.
- 3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5.
- 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico.
- 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10



- 7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine.
- 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.
- 9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005.

1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico.

2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.
- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000

- in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq.

3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5.

4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico.

5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10

7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine.

8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.

9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 5, terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E., ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005.

1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico.

2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.
- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000

- in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq.

3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5.

4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico.

5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10

7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine.

8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.

9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Con Istanza a mezzo PEC del 19/02/2025, prot. n. 3173/2025, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale si autorizzava l'ampliamento di un edificio esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, ubicato in Ficarazzi (PA), in via San Martino n. 93/95, realizzato in data antecedente l'anno 1942, distinto al N.C.E.U al foglio n. 3, part.lla n. 582 e da realizzare nell'area censita al N.C.T. al foglio n. 3, part.lla n. 1159, per complessive quattro elevazioni fuori terra, piano terra, primo, secondo e terzo.

#### IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza della predisposizione degli impianti elettrico, idrico - sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

#### DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, degli elaborati acclusi all'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale interrotti. E' stata già realizzata la suddivisione dei vani e la formazione delle aperture.

#### DIFFORMITÀ RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:

Il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), ovvero Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, in particolare per le parti realizzate.

Si precisa che, come riportato all'art. 2 "Termine di inizio e ultimazione dei lavori" della Concessione Edilizia n. 1338/2010, i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio e terminati entro tre anni dalla data di inizio, qualora i lavori non sono stati ultimati il concessionario è tenuto a presentare una nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernenti le parti non ultimate.

Considerato che allo stato attuale l'immobile non risulta agibile, in quanto non rifinito e non dotato di impianti tecnologici, al fine di completare le opere in corso e sospese, sarà necessario istruire una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita: <<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per regolarizzare tale immobile, in quanto è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e le opere di completamento non incidono sulla commerciabilità dello stesso, bensì sul suo utilizzo.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Con Istanza a mezzo PEC del 19/02/2025, prot. n. 3173/2025, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale si autorizzava l'ampliamento di un edificio esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, ubicato in Ficarazzi (PA), in via San Martino n. 93/95, realizzato in data antecedente l'anno 1942, distinto al N.C.E.U al foglio n. 3, part.lla n. 582 e da realizzare nell'area censita al N.C.T. al foglio n. 3, part.lla n. 1159, per complessive quattro elevazioni fuori terra, piano terra, primo, secondo e terzo.

#### IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza della predisposizione degli impianti elettrico, idrico - sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

#### DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, degli elaborati acclusi all'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale interrotti. E' stata già realizzata la suddivisione dei vani e la formazione delle aperture.

#### DIFFORMITÀ RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:

Il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), ovvero Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, in particolare per le parti realizzate.

Si precisa che, come riportato all'art. 2 "Termine di inizio e ultimazione dei lavori" della Concessione Edilizia n. 1338/2010, i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio e terminati entro tre anni dalla data di inizio, qualora i lavori non sono stati ultimati il concessionario è tenuto a presentare una nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernenti le parti non ultimate.

Considerato che allo stato attuale l'immobile non risulta agibile, in quanto non rifinito e non dotato di impianti tecnologici, al fine di completare le opere in corso e sospese, sarà necessario istruire una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita: <<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per regolarizzare tale immobile, in quanto è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e le opere di completamento non incidono sulla commerciabilità dello stesso, bensì sul suo utilizzo.

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Con Istanza a mezzo PEC del 19/02/2025, prot. n. 3173/2025, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.



Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale si autorizzava l'ampliamento di un edificio esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, ubicato in Ficarazzi (PA), in via San Martino n. 93/95, realizzato in data antecedente l'anno 1942, distinto al N.C.E.U al foglio n. 3, part.lla n. 582 e da realizzare nell'area censita al N.C.T. al foglio n. 3, part.lla n. 1159, per complessive quattro elevazioni fuori terra, piano terra, primo, secondo e terzo.

#### IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza della predisposizione degli impianti elettrico, idrico - sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

#### DIFFORMITÀ RISCOSE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, degli elaborati acclusi all'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale interrotti. E' stata già realizzata la suddivisione dei vani e la formazione delle aperture.

#### DIFFORMITÀ RISCOSE E REGOLARIZZAZIONE:

Il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), ovvero Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, in particolare per le parti realizzate.

Si precisa che, come riportato all'art. 2 "Termine di inizio e ultimazione dei lavori" della Concessione Edilizia n. 1338/2010, i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio e terminati entro tre anni dalla data di inizio, qualora i lavori non sono stati ultimati il concessionario è tenuto a presentare una nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernenti le parti non ultimate.

Considerato che allo stato attuale l'immobile non risulta agibile, in quanto non rifinito e non dotato di impianti tecnologici, al fine di completare le opere in corso e sospese, sarà necessario istruire una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita: <<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per regolarizzare tale immobile, in quanto è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e le opere di completamento non incidono sulla commerciabilità dello stesso, bensì sul suo utilizzo.



#### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Con Istanza a mezzo PEC del 19/02/2025, prot. n. 3173/2025, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale si autorizzava l'ampliamento di un edificio esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, ubicato in Ficarazzi (PA), in via San Martino n. 93/95, realizzato in data antecedente l'anno 1942, distinto al N.C.E.U al foglio n. 3, part.lla n. 582 e da realizzare nell'area censita al N.C.T. al foglio n. 3, part.lla n. 1159, per complessive quattro elevazioni fuori terra, piano terra, primo, secondo e terzo.

#### **DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, degli elaborati acclusi all'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale interrotti.

#### **DIFFORMITÀ RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:**

Il sottoscritto c.t.u. ha rilevato una unica difformità con lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), ovvero Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, in particolare per le parti realizzate è stato rilevato che nel vano disimpegno del torrino scala, non è stato demolito il muro perimetrale esistente.

Si precisa che, come riportato all'art. 2 "Termine di inizio e ultimazione dei lavori" della Concessione Edilizia n. 1338/2010, i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio e terminati entro tre anni dalla data di inizio, qualora i lavori non sono stati ultimati il concessionario è tenuto a presentare una nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernenti le parti non ultimate.

Considerato che allo stato attuale l'immobile non risulta agibile, in quanto non rifinito e non dotato di impianti tecnologici, al fine di completare le opere in corso e sospese, sarà necessario istruire una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita: <<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Per quanto riguarda gli oneri e competenze per regolarizzare tale immobile, è necessario valutare nel dettaglio, congiuntamente allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ficarazzi (PA), se demolire la parte eccedente il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, oppure se mantenere il volume in quanto

nel complesso inferiore a quello originario.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Con Istanza a mezzo PEC del 19/02/2025, prot. n. 3173/2025, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi (PA) - Area Tecnica -, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 5, terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale si autorizzava l'ampliamento di un edificio esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, ubicato in Ficarazzi (PA), in via San Martino n. 93/95, realizzato in data antecedente l'anno 1942, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 3, part.lla n. 582 e da realizzare nell'area censita al N.C.T. al foglio n. 3, part.lla n. 1159, per complessive quattro elevazioni fuori terra, piano terra, primo, secondo e terzo.

**DIFFORMITÀ RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:**

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 5, terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E., in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, degli elaborati acclusi all'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si precisa che nell'immobile in oggetto erano in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, sullo stesso doveva essere realizzato un ampliamento di volume e superficie, ma allo stato attuale, dal sopralluogo effettuato, in data 10/04/202 risulta essere un appezzamento di terreno destinato a corte di pertinenza dell'intero fabbricato, non accessibile, in stato di abbandono, con presenza di una folta vegetazione spontanea.

**DIFFORMITÀ RISCONTRATE**

Il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi (PA), ovvero Concessione Edilizia n. 1338 del 23/02/2010, in particolare per le parti realizzate.

Si precisa che, come riportato all'art. 2 "Termine di inizio e ultimazione dei lavori" della Concessione Edilizia n. 1338/2010, i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio e terminati entro tre anni dalla data di inizio, qualora i lavori non sono stati ultimati il concessionario è tenuto a presentare una nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernenti le parti non ultimate.

Considerato che allo stato attuale l'immobile non risulta agibile, in quanto non rifinito e non dotato di impianti tecnologici, al fine di completare le opere in corso e sospese, sarà necessario istruire una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita: <<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per regolarizzare tale immobile, in quanto è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e le opere di completamento non incidono sulla commerciabilità dello stesso, bensì sul suo utilizzo.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 1, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono sospesi e l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono sospesi e l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono sospesi e l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

### **BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99, PIANO 3**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono sospesi e l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA SAN MARTINO, N. 99**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto Bene n. 5, terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del

Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E., al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 10/04/2025, risulta inagibile, sono in atto lavori di trasformazione che allo stato attuale sono sospesi e l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabile i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un Lotto UNICO, in quanto sui cespiti sono in atto dei lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare anche nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010.

Il Lotto posto in vendita, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), via San Martino n.99, è formato da 5 beni, di cui tre unità immobiliari e una terrazza calpestabile facenti parte di un unico fabbricato a più elevazioni fuori terra a destinazione d'uso residenziale, oltre terreno retrostante, sul quale è da realizzarsi l'ampliamento.

Il Bene n. 1, posto al piano terra, il Bene n. 2, posto al piano primo, il Bene n. 3, posto al piano secondo, il Bene n. 4, posto al piano terzo è adibito a terrazza calpestabile, il Bene n. 5 è costituito da una porzione di terreno edificabile.

Per i motivi sopra esposti è stato formato il seguente LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in via San Martino n.99, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 3, particella n. 582, sub. n. 1, categoria A/4, classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, con superficie catastale di 41,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 99,42; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 40,55, in corso di trasformazione e in pessimo stato di manutenzione;

- Bene n° 2, immobile sito in via San Martino n.99, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 3, particella n. 582, sub. n. 2, categoria A/4, classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, con superficie catastale di 40,00 mq, piano primo, rendita catastale pari a € 99,42; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 38,06, in corso di trasformazione e in pessimo stato di manutenzione;

- Bene n° 3, immobile sito in via San Martino n.99, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 3, particella n. 582, sub. n. 3, categoria A/4, classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, con superficie catastale di 39,00 mq, piano secondo, rendita catastale pari a € 99,42; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 38,06, in corso di trasformazione e in pessimo stato di manutenzione;

- Bene n° 4, immobile sito in via San Martino n.99, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 3, particella n. 582, sub. n. 4, categoria A/4, classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 1,5 vani, con superficie catastale di 28,00 mq, piano terzo, rendita catastale pari a € 59,65; immobile allo stato attuale destinato a terrazza calpestabile, con superficie commerciale pari a 9,74, in corso di trasformazione e in pessimo stato di manutenzione;

- Bene n° 5, terreno sito in via San Martino, identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 3, particella n. 1159, qualità frutteto, classe 2, superficie catastale di 65,00 mq, reddito dominicale pari a € 1,43, reddito agrario pari a € 0,55; immobile destinato allo stato attuale a corte di pertinenza, lotto di terreno edificabile sul quale eseguire l'ampliamento del fabbricato in oggetto di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010, con superficie commerciale pari a 5,75, in corso di trasformazione e in pessimo stato di manutenzione,



completamente inaccessibile stante la presenza di una folta vegetazione spontanea.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Ficarazzi (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Ficarazzi (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del Comune di Ficarazzi (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Maggio 2025 sono stati richiesti in media € 1.030,00/mq, contro i € 1.058,00/mq registrati il mese di Maggio 2024 (con una diminuzione del 2,65 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Ficarazzi (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 1.088,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.014,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Ficarazzi (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni in stabili di 2° fascia registra un valore minimo di € 587,00/mq, un valore massimo di € 815,00/mq, e un prezzo medio di € 701,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di mercato con le seguenti proprietà:

1. Fabbricato a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, con terrazza calpestabile e corte di pertinenza, dimensione commerciale compresa tra i 100 mq e i 120 mq, area di sviluppo del Comune di Ficarazzi (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del



mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Periferica/ZONE DIS VILUPPO DEL CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Ficarazzi (PA): - per gli immobili del tipo ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2024, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 570,00 ad un massimo di €/mq 750,00.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T  
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto

al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terra. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta-finestra con persiana in legno. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno, un ripostiglio sottoscala e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ulteriore ripostiglio. Il bene in oggetto "Bene n. 1" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.IIIa n. 582, sub. n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.137,50

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dal periodo di costruzione (ante 1942 e in corso di trasformazione, le cui opere sono attualmente sospese), dalla consistenza, circa 40,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, allo stato attuale non rifinite, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, allo stato attuale è presente solo la predisposizione di essi, oltre che dal pessimo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 500,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero inferiore al più basso dei prezzi unitari rintracciati all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Ficarazzi (PA), in quanto l'immobile allo stato attuale è inagibile, versa in stato di abbandono e necessita di lavori di completamento per l'ottenimento delle condizioni minime di agibilità.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è

prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano primo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano primo. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno. Il bene in oggetto "Bene n. 2" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.515,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dal periodo di costruzione (ante 1942 e in corso di trasformazione, le cui opere sono attualmente sospese), dalla consistenza, circa 40,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, allo stato attuale non rifinite, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, allo stato attuale è presente solo la predisposizione di essi, oltre che dal pessimo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 500,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero inferiore al più basso dei prezzi unitari rintracciati all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Ficarazzi (PA), in quanto l'immobile allo stato attuale è inagibile, versa in stato di abbandono e necessita di lavori di completamento per l'ottenimento delle condizioni minime di agibilità.

• **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è



delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano secondo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano secondo. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno. Il bene in oggetto "Bene n. 3" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.515,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dal periodo di costruzione (ante 1942 e in corso di trasformazione, le cui opere sono attualmente sospese), dalla consistenza, circa 40,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, allo stato attuale non rifinite, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, allo stato attuale è presente solo la predisposizione di essi, oltre che dal pessimo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 500,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero inferiore al più basso dei prezzi unitari rintracciati all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Ficarazzi (PA), in quanto l'immobile allo stato attuale è inagibile, versa in stato di abbandono e necessita di lavori di completamento per l'ottenimento delle condizioni minime di agibilità.

- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, allo stato attuale adibita a terrazza piana calpestabile, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, sita nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terzo. La tipologia edilizia

dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano terzo. L'immobile in oggetto è costituito da un piccolo vano disimpegno (torrino scala) alla fine del vano scala e da esso si accede all'esterno sulla terrazza calpestabile. E' dotato di un affaccio prospiciente la via San Martino e dalla parte opposta sulla corte di pertinenza, lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi al foglio n. 3, part.lla n. 1159. Il bene in oggetto "Bene n. 4" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.435,00

Per l'immobile oggetto di stima, terrazza calpestabile, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dal periodo di costruzione (ante 1942 e in corso di trasformazione, le cui opere sono attualmente sospese), dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, allo stato attuale non rifinite, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, allo stato attuale è presente solo la predisposizione di essi, oltre che dal pessimo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 500,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero inferiore al più basso dei prezzi unitari rintracciati all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Ficarazzi (PA), in quanto l'immobile allo stato attuale è inagibile, versa in stato di abbandono e necessita di lavori di completamento per l'ottenimento delle condizioni minime di agibilità.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. Il bene in oggetto "Bene n. 5" fa parte del "Lotto unico", ed è censito al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E.. Si tratta di un lotto di terreno sito nella zona di sviluppo del centro urbano consolidato, con classe colturale catastale di tipo FRUTTETO, allo stato attuale sono presenti alberi da frutta e folta vegetazione spontanea. Allo stesso si accede dall'immobile censito alla part.lla n. 582, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza. Ha forma poligonale, delimitato dagli edifici



circostanti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1159, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.187,50

Per l'immobile oggetto di stima, con la duplice funzione di corte di pertinenza e di terreno edificabile, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dalla consistenza, circa 65,00 mq (sul quale è possibile realizzare (come si evince dal PRG vigente nel Comune di Ficarazzi un volume pari a 9 mc/mq, per un totale di 585,00 mc e una superficie pari a 195,00 mq), dallo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 2.500,00 per metro quadrato di superficie commerciale, considerati i costi di trasformazione, ovvero coerente ai prezzi unitari rintracciati per terreni edificabili e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Ficarazzi (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T	40,55 mq	500,00 €/mq	€ 20.275,00	50,00%	€ 10.137,50
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1	38,06 mq	500,00 €/mq	€ 19.030,00	50,00%	€ 9.515,00
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2	38,06 mq	500,00 €/mq	€ 19.030,00	50,00%	€ 9.515,00
<b>Bene N° 4</b> - Terrazza Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3	9,74 mq	500,00 €/mq	€ 4.870,00	50,00%	€ 2.435,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99	5,75 mq	2.500,00 €/mq	€ 14.375,00	50,00%	€ 7.187,50
Valore di stima:					€ 38.790,00

**Valore di stima: € 38.790,00**

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 28.671,50**

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, oltre gli oneri per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica e di regolarizzazione edilizia.

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.

Termini Imerese, li 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato\_A\_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_B\_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_C\_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_D\_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_E\_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_F\_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_G\_Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato\_H\_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_I\_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_L\_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 13/06/2025)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T  
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terra. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta-finestra con persiana in legno. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno, un ripostiglio sottoscala e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ulteriore ripostiglio. Il bene in oggetto "Bene n. 1" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.III n. 582, sub. n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 1, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.III n. 582, sub. n. 1, categoria A/4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005. 1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico. 2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq. - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000 - in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5

mc/mq. 3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5. 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico. 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. 6 - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti mt. 10 7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine. 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00. 9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nella zona di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano primo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano primo. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno. Il bene in oggetto "Bene n. 2" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 2, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 2, categoria A/4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005. 1 -



La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico. 2 – Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq. - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000 - in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq. 3 – L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5. 4 – Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico. 5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. 6 – Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti mt. 10 7 – Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine. 8 – Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00. 9 –Piani fuori terra tre più mansarda.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano secondo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano secondo. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno. Il bene in oggetto "Bene n. 3" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 3.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 3, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, destinato ad uso residenziale, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 3, categoria A/4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005. 1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico. 2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq. - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000 - in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq. 3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5. 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di uso pubblico. 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. 6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10 7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine. 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00. 9 - Piani fuori terra tre più mansarda.

• **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, allo stato attuale adibita a terrazza piana calpestabile, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sita nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terzo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non

è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano terzo. L'immobile in oggetto è costituito da un piccolo vano disimpegno (torrino scala) alla fine del vano scala e da esso si accede all'esterno sulla terrazza calpestabile. E' dotato di un affaccio prospiciente la via San Martino e dalla parte opposta sulla corte di pertinenza, lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi al foglio n. 3, part.lla n. 1159. Il bene in oggetto "Bene n. 4" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 4, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), al piano terzo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, del tipo casa a schiera, adibito a terrazza piana calpestabile, identificato alla part.lla n. 582, sub. n. 4, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005. 1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico. 2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq. - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000 - in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq. 3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5. 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di suo pubblico. 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. 6 - Distanza minima tra pareti finestrata ed edifici antistanti mt. 10 7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine. 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00. 9 -Piani fuori terra tre più mansarda.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. Il bene in oggetto "Bene n. 5" fa parte del "Lotto unico", ed è censito al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E.. Si tratta di un lotto di terreno sito nella zona di sviluppo del centro urbano consolidato, con classe colturale catastale di tipo FRUTTETO, allo stato attuale sono presenti alberi da frutta e folta vegetazione spontanea. Allo stesso si accede dall'immobile censito alla part.lla n. 582, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza. Ha forma poligonale, delimitato dagli edifici circostanti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1159, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, Bene n. 5, terreno

edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), è identificato alla part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E., ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1- aree edificate ai margini del centro storico" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficarazzi (PA), approvato con Decreto dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e adeguato al D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005. 1 - La sottozona "B1" comprende le aree edificate ai margini del centro storico. 2 - Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq. - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000 - in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq. 3 - L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5. 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative, d) attrezzature a carattere religioso e) ristoranti, bar locali di divertimento f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza g) commercio a dettaglio h) teatri e cinematografi i) uffici pubblici e privati, studi professionali j) alberghi e pensioni m) garages di uso pubblico. 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. 6 - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti mt. 10 7 - Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine. 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00. 9 -Piani fuori terra tre più mansarda.

**Prezzo base d'asta: € 28.671,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.671,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	40,55 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, Bene n. 1, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terra. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta-finestra con persiana in legno. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno, un ripostiglio sottoscala e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ulteriore ripostiglio. Il bene in oggetto "Bene n. 1" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	38,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo, Bene n. 2, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano primo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano primo. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno. Il bene in oggetto "Bene n. 2" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.la n. 582, sub. n. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub.	<b>Superficie</b>	38,06 mq



	3, Categoria A4
<b>Stato conservativo:</b>	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo, Bene n. 3, è pessimo, l'interno non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, con parti di intonaco assente, predisposizioni degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, all'ingresso è presente lo stoccaggio di materiali edili.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sito nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano secondo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano secondo. L'immobile in oggetto è costituito da un vano d'ingresso da adibire a cucina-soggiorno e tramite un disimpegno si accede ad un w.c. e ad un ripostiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via San Martino accessibile dalla cucina-soggiorno. Il bene in oggetto "Bene n. 3" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 3.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 4 - Terrazza</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 582, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	9,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'intero fabbricato sono pessime, come si evince dalla documentazione fotografica, erano in atto lavori di trasformazione dell'immobile, che allo stato attuale sono stati sospesi, il prospetto esterno risulta rifinito in tutte le sue parti, ma privo di infissi e al loro posto sono state apposte delle chiusure costituite da reti plastiche o pannelli in legno. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terzo, Bene n. 4, è pessimo, mancante di pavimentazioni e in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali, è presente lo stoccaggio di materiali edili.		

<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, allo stato attuale adibita a terrazza piana calpestabile, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazza calpestabile, sita nelle zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. L'intero edificio è prospiciente la via San Martino a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area a verde privata, corte di pertinenza oggetto di ampliamento della medesima C.E., mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla unità immobiliare posta al piano terzo. La tipologia edilizia dell'intero edificio è del tipo a schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala in c.a. non rivestito e corrimano in ferro. Nell'edificio sono in corso lavori di trasformazione, allo stato attuale sospesi, ovvero ampliamento di un fabbricato esistente a tre elevazioni fuori terra, per civile abitazione, da realizzare nel lotto di terreno adiacente, per complessive quattro elevazioni fuori terra, di cui alla C.E. n. 1338 del 23/02/2010. La struttura originaria è in muratura portante, in seguito le opere di ampliamento e sopraelevazione sono in c.a. del tipo struttura intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi forati; le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del bianco, solo sulla facciata prospiciente la via San Martino, tranne che al piano terra, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'interno del fabbricato non è rifinito, mancante di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, con la sola predisposizione degli impianti tecnologici a vista, inoltre versa in stato di abbandono, i locali sono completamente inagibili e maleodoranti, in quanto dominio di animali. L'accesso all'immobile avviene dalla via San Martino, tramite una porta in legno e un vano scala che conduce al piano terzo. L'immobile in oggetto è costituito da un piccolo vano disimpegno (torrino scala) alla fine del vano scala e da esso si accede all'esterno sulla terrazza calpestabile. E' dotato di un affaccio prospiciente la via San Martino e dalla parte opposta sulla corte di pertinenza, lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Ficarazzi al foglio n. 3, part.lla n. 1159. Il bene in oggetto "Bene n. 4" fa parte del "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 582, sub. n. 4.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Ficarazzi (PA) - via San Martino, n. 99		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1159, Qualità Frutteto	<b>Superficie</b>	5,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, appezzamento di terreno adibito a corte di pertinenza, Bene n. 5, è pessimo, completamente inaccessibile stante la presenza di una folta vegetazione spontanea, versa in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi. Il bene in oggetto "Bene n. 5" fa parte del "Lotto unico", ed è censito al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio di mappa n.3, part.lla n. 1159, allo stato attuale destinato a corte di pertinenza del fabbricato adiacente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), fg. n. 3, part.lla n. 582, e oggetto della stessa C.E.. Si tratta di un lotto di terreno sito nella zona di sviluppo del centro urbano consolidato, con classe colturale catastale di tipo FRUTTETO, allo stato attuale sono presenti alberi da frutta e folta vegetazione spontanea. Allo stesso si accede dall'immobile censito alla part.lla n. 582, che ne fa assumere la configurazione di area di pertinenza. Ha forma poligonale, delimitato dagli edifici circostanti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

