

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.441,68</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

In data 14/07/2025, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Francesco Ferrara n. 43-45, piano Terra, 1° e 2° (Coord. Geografiche: 38°05'23,60"N 13°28'14,27"E)

Ficarazzi conta 12.802 abitanti e fa parte della città metropolitana di Palermo, dalla quale dista qualche chilometro. Il Comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale. Non disponendo di una vera e propria circonvallazione (le strade alternative non sono sempre percorribili dai mezzi pesanti), l'arteria è perennemente intasata (con gravi ripercussioni sulla salute dei cittadini) poiché interessata dai numerosi tir, pullman e da tutto il traffico automobilistico che la percorre.

Fakarazz è il nome arabo di Ficarazzi, dal significato di «eccellente». Il primo a credere nella zona fu il viceré Pietro Speciale, il quale impiantò le piantagioni di canna da zucchero e fece costruire la torre e il primo insediamento rurale. Nel corso dei secoli successivi la proprietà del feudo passò sotto varie mani, tra le quali la famiglia Chiaramonte che aveva un grosso feudo venduto nel XIV secolo.

Nel 1648 la zona passò sotto il controllo dei Padri Teatini, che lo mantennero in feudo per quasi un secolo. Nel 1733 il feudo venne acquistato dal principe Giardina, che si occupò della sistemazione dell'agglomerato urbano, e la zona venne bonificata e ripopolata. La famiglia Giardina mantenne il dominio sulla città fino all'unità d'Italia. Venne riconosciuto ufficialmente come Comune nel 1750. Negli anni si è andato sviluppando grazie alla vicinanza di Palermo della quale è divenuta città dormitorio.

Il fabbricato in oggetto è sito nella Via Ferrara, già Via Scicchigno, a pochi passi dalla chiesa-parrocchia dedicata a Santo Atanasio, al margine Est dell'abitato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Francesco Ferrara n. 43-45, piano Terra, 1° e 2°

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio. Essa è firmata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (NA).

L'esperto, tuttavia, rileva, con attinenza al piano terra, che non comprende il ventennio perché si ferma al 25 maggio 2006 (atto di divisione in \*\*\*\* Omissis \*\*\* , rep. 10698/5000), mentre l'atto di pignoramento è stato trascritto il 30 giugno 2025.

Corretta, invece, appare la storia del dominio del primo e del secondo piano dell'edificio.

---

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

Il fabbricato confina: ad Est con l'edificio distinto dalla p.lla 92; a Sud con la strada pubblica denominata Via Francesco Ferrara, già Via Scicchigno; ad Ovest con l'edificio distinto dalla p.lla 90; a Nord con la p.lla 528 del foglio di mappa n. 1.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,88 mq	164,82 mq	1	164,82 mq	3,00 m	Terra, 1° e 2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza sopra definita deriva dalla lettura dei grafici di rilievo dello stato di fatto depositati presso l'UTC del Comune di Ficarazzi e la cui copia è visionabile nell'allegato n. 2.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2009 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 139,19 Piano 1°
Dal 14/01/2009 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 91, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 70,24 Piano Terra
Dal 14/10/2023 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 91, Sub.

		<b>4</b> <b>Categoria A4</b> <b>Cl.3, Cons. 3,5 vani</b> <b>Superficie catastale</b> <b>54 mq</b> <b>Rendita € 139,19</b> <b>Piano 2°</b>
--	--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Altri intestatari catastali:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà 1/1 fino al 14/01/2009;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà 1/1. Regime: bene personale fino al 08/09/2008;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà 1000/1000 fino al 02/05/2006.

Per una migliore comprensione si consultino le visure catastali storiche unite all'allegato n. 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	91	2		A5	2	2 vani	64 mq	70,24 €	Terra	
	4	91	3		A4	3	3,5 vani	55 mq	139,19 €	1°	
	4	91	4		A4	3	3,5 vani	54 mq	139,19 €	2°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra le attuali planimetrie e lo stato dei luoghi che risultano dichiarate:

Il piano terra in data 29.12.1939;

Il primo ed il secondo piano in data 24.09.1983.

Dalla comparazione eseguita durante il primo accesso è emerso che:

Al piano terra non è indicata la scala di accesso ai piani superiori, nè la suddivisione degli ambienti. Inoltre, nella pianta catastale, è disegnato, sulla sinistra, una sorta di camerino, una appendice che si estende al di fuori della sagoma principale, che, invero, non esiste;

Il primo ed il secondo piano, invece, sono aderenti allo stato dei luoghi in termini di suddivisione spaziale, ma non in ordine alla destinazione di ciascuno dei locali.

Accertato, infine, che la sanatoria edilizia in corso prevede che i tre livelli costituiscano una sola abitazione, sarà necessario che l'aggiudicatario presenti una variazione per fusione e per diversa distribuzione (piano terra), il cui costo è indicato in € 1.000,00 che saranno detratti dalla stima.

In allegato n. 1 sono consultabili le attuali planimetrie catastali con le relative visure storiche, mentre in allegato 4 sono visibili le piante dello stato di fatto rinvenuto.

## PRECISAZIONI

---

La storia del dominio del piano terra non abbraccia il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (manca un anno).

Sarà indispensabile che l'aggiudicatario presenti una variazione catastale per fusione dei tre livelli del fabbricato perché, di fatto, costituiscono una sola unità abitativa. Questa raccomandazione era già contenuta dell'atto di compravendita consultabile in allegato n. 3.

## PATTI

---

Non ci sono patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile, nel suo complesso, è scadente:

Il piano terra, che si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 7), un w.c. nel sottoscala (foto n. 8) e due stanze situate una di seguito all'altra (vedi la pianta dello stato di fatto in allegato n. 4), foto n. 9-14, presenta fenomeni di umidità ascendente in qualche parete della cucina e dell'adiacente camera, nonché sulla parete che divide la scala dall'ingresso (foto n. 17); il piccolissimo w.c., realizzato nel sotto scala è vetusto (foto n. 8), scomodo per via dell'altezza decrescente e con gli intonaci screpolati; il cucinino manca del rivestimento in piastrelle (foto n. 11); l'impianto elettrico va revisionato e adeguato alla normativa; gli infissi esterni, tutti in legno, devono essere riverniciati e mantenuti. Giova sottolineare che la cucina-pranzo possiede una sola finestra di luce con

inferriata e rete metallica (foto n. 10), mentre la camera confinante è priva di illuminazione ed aerazione diretta.

Al primo piano si accede salendo una rampa di scale rivestita in marmo (foto n. 16). Con riferimento alla pianta dello stato di fatto, si articola con uno stretto corridoio (foto n. 20) che disimpegna un piccolo w.c. (foto n. 22-23) con una adiacente cameretta che si affaccia sulla via pubblica; dal lato opposto vi sono due stanze, una di seguito all'altra, di cui la prima è priva di aerazione ed illuminazione diretta (foto n. 24-26), mentre la seconda (foto n. 27-28) è munita di una finestra di luce la cui superficie non raggiunge la frazione di 1/8 dell'area del pavimento, ai sensi delle leggi igienico-sanitarie. I pavimenti sono quasi interamente ricoperti da guano di colombi, gli infissi esterni (quelli interni sono mancanti) sono in legno ed in pessime condizioni; gli impianti sono da rifare ed il balcone è compromesso nella sua stabilità (foto n. 6).

Salite due rampe di scale (molto strette ed anguste) si perviene al secondo piano che ha l'intero pavimento ricoperto, per circa 5-7 cm, di guano (foto n. 31). La suddivisione spaziale degli ambienti (vedi la pianta dello stato di fatto in allegato n. 4) è identica a quella del piano sottostante; le porte interne sono mancanti, come pure gli impianti, mentre i serramenti esterni, tutti in legno, versano in condizioni critiche e vanno completamente revisionati. A ciò si aggiunge che la prima stanza, quella a sinistra subito dopo l'ingresso, ha il tetto totalmente sfondellato con i ferri a vista e parecchio ossidati e le pignatte monoblocco in laterizio tutte frantumate (foto n. 38-40); il pavimento è ricoperto di sfabbricidi (foto n.37). Il fenomeno ha parzialmente interessato anche la seconda stanza che è dotata di luce sul retro prospetto (foto n. 41). Il balcone, anche in questo caso necessita di radicali interventi di manutenzione. Pure la stanzetta prospiciente la Via Ferrara ha il tetto in cattive condizioni e si notano fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica piuttosto consistenti (foto n. 32-33). Le condizioni generali, pertanto, sono pessime.

Il lastrico solare ha i muri perimetrali con gli intonaci sgretolati o in prossimità di cadere (foto n. 46-49), manca la porta di chiusura della scala, nonché l'infisso della finestra (foto n. 45-46) e ciò determina, in caso di pioggia, l'abbondante penetrazione di acqua che si riversa lungo la scala (foto n. 44) fino a scendere al secondo piano. Sulla parte retrostante del terrazzo (rispetto alla via pubblica) è stata realizzata, abusivamente, una tettoia in lamiera grecata con supporti in ferro (si controlli la pianta dello stato di fatto), foto n.50 e 53-54. Di essa se ne prevede la demolizione. La pavimentazione è con mattonelle in cemento, ma è vetusta e deteriorata dal tempo; essa è attraversata, in più punti, dall'acqua meteorica che penetra nelle stanze di retro prospetto, ma anche nella piccolissima cameretta che si apre sulla Via Ferrara dove i fenomeni di percolazione sono ben visibili. Anche il terrazzo è in pessime condizioni.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni trattandosi di una sola abitazione su tre livelli.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dei documenti in atti e da quelli reperiti dall'esperto non emergono servitù, censo, livello o usi civici.

E' opportuno segnalare che le finestre retrostanti, quelle orientate verso Nord, non sono delle vedute dalle quali è possibile inspicere e prospicere, ma delle luci anomale munite di inferriate e rete che non assicurano gli standard di illuminazione ed aerazione previsti dalle leggi sanitarie.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura del certificato di idoneità statica redatto dallo Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed accluso in allegato n. 2, viene fuori che la fondazione è in pietra calcarea; la muratura portante è realizzata in conci di tufo allettati su malta cementizia con spessori variabili tra il piano terra e gli altri due livelli; i solai sono misti con travetti in opera e pignatte in laterizio mono blocco collegati a dei cordoli in c.a. perimetrali; la scala è in c.a. autoportante; le tramezzature interne sono fatte con tavelle in tufo; la copertura è piana a terrazzo praticabile; gli infissi esterni sono in legno ed in pessime condizioni; la copertura è piana, a terrazzo praticabile, e non è a perfetta tenuta idrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo non presentava idonei requisiti igienico-sanitari per essere abitato; manca la luce (anche se il contatore, al piano terra, risulta alimentato) e l'acqua corrente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/2009 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	14/01/2009	205259	4002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	16/01/2009	3994	2840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	14/01/2009	205259
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria di Palermo	16/01/2009	3993
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , il piano terra, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, distinto al Foglio 4 con la Particella 91 Subalterno 2, gli è pervenuto per atto di compravendita del Notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 8 settembre 2008, repertorio n. 13103/6785, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 17 settembre 2008 ai nn. 54402/36491 da\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, bene personale dell'immobile sito nel comune di Ficarazzi (PA).

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, bene personale, l'immobile di cui al Foglio 4, Particella 91 Subalterno 2, è pervenuto per atto di divisione del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 2 maggio 2006, repertorio n. 10698/5000, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 25 maggio 2006 ai nn. 32964/16706 da\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, bene personale,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, bene personale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, bene personale,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, bene personale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, bene personale, dell'immobile sito nel comune di Ficarazzi (PA).

Ne deriva che per il piano terra, fg. 4, p.lla 91 sub 2, non è ricostruita la storia del dominio ventennale mancando circa un anno.

Con attinenza ai piani 1° e 2°, fg. 4, p.lle 91 sub 3 e sub 4:

A\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, bene personale, gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 2 maggio 2006 repertorio n. 10698/5000 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 25 maggio 2006 al numero di registro generale 32964 e numero di registro particolare 16706, da\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà bene personale,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà bene personale,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà bene personale,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà bene personale,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Ficarazzi (PA).

A\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà gli immobili, distinti al Foglio 4 con la Particella 91 Subalterno 3 e con la Particella 91 Subalterno 4, sono pervenuti per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Entrate del 27 maggio 1999 repertorio n. 230/168, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23 agosto 2002 al numero di registro generale 32620 e numero di registro particolare 25379, da potere di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, deceduto il 27 aprile 1982. Non si rileva accettazione dell'eredità.

A\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 5/15 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per denunciata successione all'Ufficio Entrate del 27 maggio 1999, repertorio n. 229/168, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23 agosto 2002 al numero di registro generale 32619 e numero di registro particolare 25378, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, deceduta il 27 ottobre 1975.

In ultimo, la copia dell'atto di compravendita con il quale il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , debitore, è divenuto proprietario dell'intero edificio è unito all'allegato n. 3 della presente relazione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, tranne per il piano terra.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Palermo il 14/01/2009

Reg. gen. 205260 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
Importo: € 223.100,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 111.550,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/01/2009  
N° repertorio: 205260  
N° raccolta: 4003

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Palermo il 23/06/2010  
Reg. gen. 36780 - Reg. part. 24347  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato dichiarato estinto dal G.E. del Tribunale di Palermo.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/06/2025  
Reg. gen. 32335 - Reg. part. 25573  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Il pignoramento trascritto il 23/10/2010 è stato dichiarato estinto dal G.E. del Tribunale di Palermo.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A1" Centro Storico del vigente P.R.G. del Comune di Ficarazzi. Le attività edilizie sono regolate dal sotto riportato articolo 21 delle Norme di Attuazione.

Art. 21

(Centro Storico – Zone A1 , A2 e A3)

1 – La parte dell’abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico si articola in due sottozone denominate A1 e A2:

- la sottozona A1 comprende l’area della città antica nella frazione di Ficarazzi;
- la sottozona A2 comprende l’area della città antica nella frazione di Ficarazzelli.
- La sottozona A3 comprende le zone edificate comprese tra le zone A1 e A2 ,

caratterizzate da edilizia “a cortina continua” e da elementi significativi del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico.

2 – Il P.R.G. individua le zone A1, A2 e A3 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell’art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.

3 – Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati.

4 – Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti.

- residenza;
- commercio al dettaglio;
- pubblici esercizi e servizi di somministrazione;
- servizi di ristoro;
- alberghi e attività turistico-ricettive;
- studi professionali;
- artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza;
- residenze speciali;
- spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione;
- attrezzature di quartiere e di interesse generale;
- parcheggi al piano terra e seminterrato;
- cliniche e case di cura .

5- Le aree destinate ad attrezzature di quartiere o di interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto.

6- Il piano di recupero potrà prevedere, oltre agli interventi a), b), c) e d) dell'art.20 della L.R.71/78 anche la demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq.

E' consentita la ricostruzione in aderenza E' consentito l'accorpamento di più unità edilizie in orizzontale in caso di ristrutturazione edilizia.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione di più unità edilizie e la sostituzione con un unico nuovo organismo.

7. Gli interventi devono assicurare:

- 1) il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- 2) il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- 3) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- 4) l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- 5) il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il piano terra del fabbricato sito a Ficarazzi nella Via Francesco Ferrara n. 43-45, composto da tre elevazioni fuori terra, è stato costruito prima del 29.12.1939, come è dato evincersi dalla lettura della data impressa nella planimetria catastale relativa al primo censimento ed acclusa in allegato n. 1. Ne discende che esso è regolare perché elevato antecedentemente all'emanazione della prima legge urbanistica nazionale, la n. 1150/1942, che disciplinava la pianificazione e l'edilizia in Italia, introducendo la formazione dei Piani Regolatori Generali (PRG) e dei Piani Particolareggiati come strumenti per lo sviluppo ordinato del territorio e dei centri abitati.

Successivamente, ovvero nel 1957 (così è dichiarato nella istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985), furono sopraelevati il primo ed il secondo piano e per questo motivo si rese necessario realizzare, al piano terra, una scala di collegamento. I detti lavori furono compiuti senza il preventivo rilascio di un titolo abilitativo, cioè abusivamente, ma furono oggetto di istanza di condono edilizio presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 29.05.1986 ed assunta con il prot. 828.

Eseguito l'accesso agli atti (i documenti sono consultabili in allegato n. 2) non sono emersi elementi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria. Nondimeno è necessario che l'aggiudicatario si premuri a produrre:

-Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa la realizzazione, ante 1942, del piano terra;

-Versamento all'ASL n. 6 di Palermo di € 81,60, su c.c. n. 19721901, per la richiesta del parere sanitario (spesa che verrà detratta dalla stima);

-Copia del titolo di proprietà;

-Variazione catastale per aggiornamento allo stato di fatto;

-Autorizzazione allo scarico dei reflui nella pubblica fognatura.

Le spese amministrative per il completamento della pratica possono determinarsi, forfettariamente in € 2.000 che saranno detratti dalla stima del bene.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Esiste una pressoché corrispondenza tra lo stato di fatto ed il rilievo presentato al Comune di Ficarazzi (fatti salvi alcuni errori grafici) e propedeutico al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Va segnalata la presenza di una tettoia al terzo piano (terrazzo) realizzata con pannelli in lamiera grecata sorretti da una intelaiatura in scatolati di acciaio che, di fatto, costituisce un manufatto abusivo e non sanabile. L'esperto ne prevede la demolizione a carico dell'aggiudicatario per il costo presunto di € 2.000 che saranno sottratti alla stima dell'immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è composto da una sola unità abitativa, dunque non vi sono vincoli o oneri condominiali.



## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Francesco Ferrara n. 43-45, piano Terra, 1° e 2°

Ficarazzi conta 12.802 abitanti e fa parte della città metropolitana di Palermo, dalla quale dista qualche chilometro. Il Comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale. Non disponendo di una vera e propria circonvallazione (le strade alternative non sono sempre percorribili dai mezzi pesanti), l'arteria è perennemente intasata (con gravi ripercussioni sulla salute dei cittadini) poiché interessata dai numerosi tir, pullman e da tutto il traffico automobilistico che la percorre. Ficarazzi è il nome arabo di Ficarazzi, dal significato di «eccellente». Il primo a credere nella zona fu il viceré Pietro Speciale, il quale impiantò le piantagioni di canna da zucchero e fece costruire la torre e il primo insediamento rurale. Nel corso dei secoli successivi la proprietà del feudo passò sotto varie mani, tra le quali la famiglia Chiaramonte che aveva un grosso feudo venduto nel XIV secolo. Nel 1648 la zona passò sotto il controllo dei Padri Teatini, che lo mantennero in feudo per quasi un secolo. Nel 1733 il feudo venne acquistato dal principe Giardina, che si occupò della sistemazione dell'agglomerato urbano, e la zona venne bonificata e ripopolata. La famiglia Giardina mantenne il dominio sulla città fino all'unità d'Italia. Venne riconosciuto ufficialmente come Comune nel 1750. Negli anni si è andato sviluppando grazie alla vicinanza di Palermo della quale è divenuta città dormitorio. Il fabbricato in oggetto è sito nella Via Ferrara, già Via Scicchigno, a pochi passi dalla chiesa-parrocchia dedicata a Santo Atanasio, al margine Est dell'abitato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 91, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 4, Part. 91, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 4, Part. 91, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 39.556,80

Per rispondere al quesito farà richiamo alla tabella dei prezzi pubblicata dall'Agenzia del Territorio -OMI- per il secondo semestre dell'anno 2024 (ultima disponibile) e relative alla zona Centrale di Ficarazzi.

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale.

I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale.

I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse e box);

- A destinazione commerciale (negozi);

- A destinazione terziaria (capannoni, laboratori, etc.).

Gli uffici provinciali, per di più, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative supplementari e necessarie a svolgere le indagini di mercato.

L'Agenzia, inoltre, ha ritenuto importante costruire delle relazioni, su base strutturale, stabile e visibile con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei

flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici e nella fornitura delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare.

Sono stati siglati accordi di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing.

La pubblicazione consultata, pertanto, possiede un profilo rigoroso, è largamente in uso presso il Tribunale di Termini Imerese e per questi motivi è ritenuta applicabile al caso di specie.

L'esperto, considerate le caratteristiche, le condizioni fisiche, lo stato di vetustà, le scadenti finiture del fabbricato, sceglie il prezzo minimo di € 600/mq per i fabbricati di tipo economico che, tuttavia, ritocca al ribasso in termini percentuali del -60% proprio per le cattive condizioni dell'immobile che obbligano a vasti lavori di ristrutturazione. Il prezzo unitario, pertanto, si attesta ad € 240/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - Via Francesco Ferrara n. 43-45, piano Terra, 1° e 2°	164,82 mq	240,00 €/mq	€ 39.556,80	100,00%	€ 39.556,80
				Valore di stima:	€ 39.556,80

Valore di stima: € 39.556,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ai fini del completamento della sanatoria edilizia	2000,00	€
Altro, variazione	1000,00	€

catastale		
Altro, parere sanitario ASL	81,60	€
Altro, demolizione della tettoia abusiva sul terrazzo di copertura e ripristino dello status quo ante	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro, redazione APE	100,00	€

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 28.441,68

ASTE GIUDIZIARIE®

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 16/09/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zerilli Filippo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N. 1 Stralcio del foglio di mappa n. 4 con segnalato il fabbricato staggito; Planimetria del piano terra censita nel 1939; Planimetrie catastali del 1° e 2° piano censite nel 1983; Visure catastali storiche di tutti i subalterni; Tabella dei prezzi OMI per la zona di interesse.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N. 2 Lettera di richiesta di integrazione documentale inoltrata dal Comune di Ficarazzi alla sig.ra Alcamo Vincenza in data 08.11.2016, prot. 19788; Copia del certificato di idoneità statica; Copia della perizia giurata sulla consistenza dell'immobile; Copia della domanda di autorizzazione allo scarico con relazione tecnica e grafici; Copia dei grafici di rilievo.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3: Copia del titolo di proprietà in capo al debitore; quietanza di pagamento dell'atto rilasciata dall'Archivio Notarile di Palermo.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 4: Piante dello stato di fatto rinvenuto dall'esperto con indicati gli abusi non sanabili e da demolire.
- ✓ Altri allegati - Fotografie



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Francesco Ferrara n. 43-45, piano Terra, 1° e 2°

Ficarazzi conta 12.802 abitanti e fa parte della città metropolitana di Palermo, dalla quale dista qualche chilometro. Il Comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale. Non disponendo di una vera e propria circonvallazione (le strade alternative non sono sempre percorribili dai mezzi pesanti), l'arteria è perennemente intasata (con gravi ripercussioni sulla salute dei cittadini) poiché interessata dai numerosi tir, pullman e da tutto il traffico automobilistico che la percorre. Fakarazz è il nome arabo di Ficarazzi, dal significato di «eccellente». Il primo a credere nella zona fu il viceré Pietro Speciale, il quale impiantò le piantagioni di canna da zucchero e fece costruire la torre e il primo insediamento rurale. Nel corso dei secoli successivi la proprietà del feudo passò sotto varie mani, tra le quali la famiglia Chiaramonte che aveva un grosso feudo venduto nel XIV secolo. Nel 1648 la zona passò sotto il controllo dei Padri Teatini, che lo mantennero in feudo per quasi un secolo. Nel 1733 il feudo venne acquistato dal principe Giardina, che si occupò della sistemazione dell'agglomerato urbano, e la zona venne bonificata e ripopolata. La famiglia Giardina mantenne il dominio sulla città fino all'unità d'Italia. Venne riconosciuto ufficialmente come Comune nel 1750. Negli anni si è andato sviluppando grazie alla vicinanza di Palermo della quale è divenuta città dormitorio. Il fabbricato in oggetto è sito nella Via Ferrara, già Via Scicchigno, a pochi passi dalla chiesa-parrocchia dedicata a Santo Atanasio, al margine Est dell'abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 91, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 4, Part. 91, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 4, Part. 91, Sub. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona omogenea "A1" Centro Storico del vigente P.R.G. del Comune di Ficarazzi. Le attività edilizie sono regolate dal sotto riportato articolo 21 delle Norme di Attuazione. Art. 21 (Centro Storico - Zone A1, A2 e A3) 1 - La parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico si articola in due sottozone denominate A1 e A2: - la sottozona A1 comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi; - la sottozona A2 comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzelli. - La sottozona A3 comprende le zone edificate comprese tra le zone A1 e A2, caratterizzate da edilizia "a cortina continua" e da elementi significativi del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico. 2 - Il P.R.G. individua le zone A1, A2 e A3 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G. 3 - Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati. 4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti. - residenza; - commercio al dettaglio; - pubblici esercizi e servizi di somministrazione; - servizi di ristoro; - alberghi e attività turistico-ricettive; - studi professionali; - artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza; - residenze speciali; - spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione; - attrezzature di quartiere e di interesse generale; - parcheggi al piano terra e seminterrato; - cliniche e case di cura. 5- Le aree destinate ad attrezzature di quartiere o di interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto. 6- Il piano di recupero potrà prevedere, oltre agli interventi a), b), c) e d) dell'art.20 della L.R.71/78 anche la demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq. E' consentita la ricostruzione in aderenza E' consentito l'accorpamento di più unità edilizie in orizzontale in caso di ristrutturazione edilizia. Non è consentita la demolizione e ricostruzione di più unità edilizie e la sostituzione con un unico nuovo organismo. 7. Gli interventi devono assicurare: 1) il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); 2) il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi ecc.) e dei pieni (l'opera muraria); 3) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di


finitura e delle parti tipologiche e funzionali; 4) l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); 5) il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

**Prezzo base d'asta: € 28.441,68**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.441,68**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ficarazzi (PA) - Via Francesco Ferrara n. 43-45, piano Terra, 1° e 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 91, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 4, Part. 91, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 4, Part. 91, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	164,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo dell'immobile, nel suo complesso, è scadente: Il piano terra, che si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 7), un w.c. nel sottoscala (foto n. 8) e due stanze situate una di seguito all'altra (vedi la pianta dello stato di fatto in allegato n. 4), foto n. 9-14, presenta fenomeni di umidità ascendente in qualche parete della cucina e dell'adiacente camera, nonché sulla parete che divide la scala dall'ingresso (foto n. 17); il piccolissimo w.c., realizzato nel sotto scala è vetusto (foto n. 8), scomodo per via dell'altezza decrescente e con gli intonaci screpolati; il cucinino manca del rivestimento in piastrelle (foto n. 11); l'impianto elettrico va revisionato e adeguato alla normativa; gli infissi esterni, tutti in legno, devono essere riverniciati e mantenuti. Giova sottolineare che la cucina-pranzo possiede una sola finestra di luce con inferriata e rete metallica (foto n. 10), mentre la camera confinante è priva di illuminazione ed aerazione diretta. Al primo piano si accede salendo una rampa di scale rivestita in marmo (foto n. 16). Con riferimento alla pianta dello stato di fatto, si articola con uno stretto corridoio (foto n. 20) che disimpegna un piccolo w.c. (foto n. 22-23) con una adiacente cameretta che si affaccia sulla via pubblica; dal lato opposto vi sono due stanze, una di seguito all'altra, di cui la prima è priva di aerazione ed illuminazione diretta (foto n. 24-26), mentre la seconda (foto n. 27-28) è munita di una finestra di luce la cui superficie non raggiunge la frazione di 1/8 dell'area del pavimento, ai sensi delle leggi igienico-sanitarie. I pavimenti sono quasi interamente ricoperti da guano di colombi, gli infissi esterni (quelli interni sono mancanti) sono in legno ed in pessime condizioni; gli impianti sono da rifare ed il balcone è compromesso nella sua stabilità (foto n. 6). Salite due rampe di scale (molto strette ed anguste) si perviene al secondo piano che ha l'intero pavimento ricoperto, per circa 5-7 cm, di guano (foto n. 31). La suddivisione spaziale degli ambienti (vedi la pianta dello stato di fatto in allegato n. 4) è identica a quella del piano sottostante; le porte interne sono mancanti, come pure gli impianti, mentre i serramenti esterni, tutti in legno, versano in condizioni critiche e vanno completamente revisionati. A ciò si aggiunge che la prima stanza, quella a sinistra subito dopo l'ingresso, ha il tetto totalmente sfondellato con i ferri a vista e parecchio ossidati e le pignatte monoblocco in laterizio tutte frantumate (foto n. 38-40); il pavimento è ricoperto di sfabbricidi (foto n.37). Il fenomeno ha parzialmente interessato anche la seconda stanza che è dotata di luce sul retro prospetto (foto n. 41). Il balcone, anche in questo caso necessità di radicali interventi di manutenzione. Pure la stanzetta prospiciente la Via Ferrara ha il tetto in cattive condizioni e si notano fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica piuttosto consistenti (foto n. 32-33). Le condizioni generali, pertanto, sono pessime. Il lastrico solare ha i muri perimetrali con gli intonaci sgretolati o in prossimità di cadere (foto n. 46-49), manca la porta di chiusura della scala, nonché l'infisso della finestra (foto n. 45-46) e ciò determina, in caso di pioggia, l'abbondante penetrazione di acqua che si riversa lungo la scala (foto n. 44) fino a scendere al secondo piano. Sulla parte retrostante del terrazzo (rispetto alla via pubblica) è stata realizzata, abusivamente, una tettoia in lamiera grecata con supporti in ferro (si controlli la pianta dello stato di fatto), foto n.50 e 53-54. Di essa se ne prevede la demolizione. La pavimentazione è con mattonelle in cemento, ma è vetusta e deteriorata dal tempo; essa è attraversata, in più punti, dall'acqua meteorica che penetra nelle stanze di retro prospetto, ma anche nella piccolissima cameretta che si apre sulla Via Ferrara dove i fenomeni di percolazione sono ben visibili. Anche il terrazzo è in pessime condizioni.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Ficarazzi conta 12.802 abitanti e fa parte della città metropolitana di Palermo, dalla quale dista qualche chilometro. Il Comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale. Non disponendo di una vera e propria circoscrizione (le strade alternative non sono sempre percorribili dai mezzi pesanti), l'arteria è perennemente intasata (con gravi ripercussioni sulla salute dei cittadini) poiché interessata dai numerosi tir, pullman e da tutto il traffico automobilistico che la percorre. Ficarazzi è il nome arabo di Ficarazzi, dal significato di «eccellente». Il primo a credere nella zona fu il viceré Pietro Speciale, il quale impiantò le</p>		

	<p>piantagioni di canna da zucchero e fece costruire la torre e il primo insediamento rurale. Nel corso dei secoli successivi la proprietà del feudo passò sotto varie mani, tra le quali la famiglia Chiaramonte che aveva un grosso feudo venduto nel XIV secolo. Nel 1648 la zona passò sotto il controllo dei Padri Teatini, che lo mantennero in feudo per quasi un secolo. Nel 1733 il feudo venne acquistato dal principe Giardina, che si occupò della sistemazione dell'agglomerato urbano, e la zona venne bonificata e ripopolata. La famiglia Giardina mantenne il dominio sulla città fino all'unità d'Italia. Venne riconosciuto ufficialmente come Comune nel 1750. Negli anni si è andato sviluppando grazie alla vicinanza di Palermo della quale è divenuta città dormitorio. Il fabbricato in oggetto è sito nella Via Ferrara, già Via Scicchigno, a pochi passi dalla chiesa-parrocchia dedicata a Santo Atanasio, al margine Est dell'abitato.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Palermo il 14/01/2009

Reg. gen. 205260 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

Importo: € 223.100,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.550,00

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

Data: 14/01/2009

N° repertorio: 205260

N° raccolta: 4003

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 30/06/2025

Reg. gen. 32335 - Reg. part. 25573

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura