
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** *Omissis* ****, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	14

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2.....	25
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.353,33	34

INCARICO

All'udienza del 20/02/2025, il sottoscritto **** **Omissis** ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo.

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

L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-soggiorno e due camere da letto, tramite un disimpegno si accede ad un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca, alla cucina e all'angolo cottura.

E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via Mare accessibile dalle due camere da letto, i restanti vani si affacciano sull'area retrostante adibita a parcheggio.

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.1, part.lla n. 395, sub. n. 3.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Trattasi di una unità immobiliare, adibita in parte a terrazza calpestabile e in parte destinata ad accessori dell'appartamento di piano secondo, quali un vano w.c. e un vano ripostiglio, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza

L'immobile in oggetto è costituito dalla terrazza calpestabile posto al piano terzo.

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

L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

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.1, part.lla n. 395, sub. n. 6.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall' Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 21/10/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata nella medesima data 21/10/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Maddaloni (CE).

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 10/10/2024.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, ha depositato la visura storica catastale e l'estratto di mappa catastale attuale, relativo ai beni in oggetto.

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

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

L'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, è di stato civile coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall' Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 21/10/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata nella medesima data 21/10/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Maddaloni (CE).

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 10/10/2024.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, ha depositato la visura storica catastale e

l'estratto di mappa catastale attuale, relativo ai beni in oggetto.

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

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

L'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, è di stato civile coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

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)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.1 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part. n. 359, sub. n. 3.

Tale cespite confina a Nord-Ovest con la part. n. 594; a Nord-Est con la part. n. 360; a Est con via Mare, dove è posto l'ingresso principale al civico n.57; a Sud-Est con la part. n. 358; a Sud-Ovest con la part. n. 596; a Ovest con la part. n. 459; tutte identificate al foglio di mappa n. 1 del Comune di Ficarazzi (PA).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.1 del Comune di Ficarazzi (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part. n. 359, sub. n. 6.

Tale cespite confina a Nord-Ovest con la part. n. 594; a Nord-Est con la part. n. 360; a Est con via Mare, dove è posto l'ingresso principale al civico n.57; a Sud-Est con la part. n. 358; a Sud-Ovest con la part. n. 596; a Ovest con la part. n. 459; tutte identificate al foglio di mappa n. 1 del Comune di Ficarazzi (PA).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,15 mq	75,35 mq	1	75,35 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	4,15 mq	4,15 mq	0,25	1,04 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				76,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,39 mq		

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 76,39.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare - terrazza	53,50 mq	53,50 mq	0,20	10,70 mq	0,00 m	Terzo
w.c.	3,05 mq	3,80 mq	0,20	0,76 mq	2,40 m	Terzo

ripostiglio	7,90 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	2,10 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

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:

- Lastrico solare, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,20;
- W.c. e ripostiglio, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,20;

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 13,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1971 al 05/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,54 Piano T-1-2
Dal 05/03/1987 al 12/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 3 Categoria A2, Cons. "Variazione per frazionamento e del numero civico" Piano 2
Dal 12/05/1999 al 27/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani "Variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna" Rendita € 309,87 Piano 2
Dal 27/06/2004 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 309,87 Piano 2
Dal 11/11/2004 al 16/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 309,87 Piano 2
Dal 16/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 309,87 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani "Variazione per inserimento dati di superficie" Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 309,87 Piano 2

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

C'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBITATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1999 al 27/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359 Categoria F5 Piano 3
Dal 27/06/2004 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 6 Categoria F5 Piano 3
Dal 11/11/2004 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 6 Categoria F5 Piano 3
Dal 18/12/2007 al 16/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 6 Categoria F5 Cl.2 Piano 3
Dal 16/10/2012 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 359, Sub. 6 Categoria F5 Piano 3

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

C'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	359	3		A3	2	5 vani	72,00 mq	309,87 €	Secondo	

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 02/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), in via Mare, n. 57, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 3, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 5 vani, superficie catastale 72,00 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, ovvero la situazione attuale non era perfettamente corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- demolizione di parte di un tramezzo che divideva il locale soggiorno dall'ingresso;
- diversa destinazione d'uso di alcuni vani, in particolare il vano cucina è stato adibito a vano w.c., così come il vano w.c. è stato adibito ad angolo cottura e il vano soggiorno a vano cucina;
- difformità delle aperture esterne con conseguente ampliamento o diminuzione delle stesse, in particolare il vano finestra della camera da letto 2, che negli elaborati tecnici allegati alla C.E. in Sanatoria risultava essere una porta-finestra;
- ampliamento del balcone prospiciente la via Mare, in senso longitudinale, oltre copertura dello stesso.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili, mediante il dispositivo della Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016),(diversa distribuzione interna e posizione, dimensione e tipologia delle aperture con conseguente modifica di prospetti), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, 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 e quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero 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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	359	6		F5					Terzo	

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 02/04/2025, presso il Comune di Ficarazzi (PA), in via Mare, n. 57, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 6, categoria F/5, lastrico solare, adibito in parte a terrazza calpestabile, dove è allocata la riserva idrica e in parte a vano w.c. e ripostiglio, 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, ovvero la situazione attuale non era perfettamente corrispondente con i titoli abilitativi, in quanto sul terrazzo calpestabile sono stati realizzati due vani, uno destinato a w.c. e uno a ripostiglio.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo in ordine alla superficie e al volume non sono regolarizzabili, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n.511/2000 del 28/03/2000 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio, quindi non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, quindi il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene non sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti.

Sono presenti tracce di umidità e muffe, in corrispondenza dei solai dei vani w.c. e cucina, con principi di distacco dell'intonaco, dovuti alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante calpestabile.

All'esterno il prospetto è rifinito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo e bianco solo nella parte prospiciente la via Mare, mentre i lati corti sono ancora allo stato grezzo; inoltre il balcone prospiciente la via Mare è considerevolmente ammalorato, gli intonaci sono notevolmente deteriorati e in avanzato stato di disgregazione, come anche il calcestruzzo copriferro, sono evidenti i segni di distacco, e i ferri sono in stato di ossidazione, è stato necessario un intervento urgente di messa in sicurezza consistente nella rimozione dell'intonaco, nella demolizione dei cementi pericolanti e nell'apposizione delle reti anticaduta dei calcinacci in corrispondenza del sottobalcone.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, sono presenti segni di degrado delle superfici, ovvero distacco dell'intonaco in corrispondenza di tutti i muri perimetrali della terrazza calpestabile e lesioni che delineano le travi di copertura del torrino scala; anche la pavimentazione risulta ammalorata e con ristagni d'acqua, dovuti ad una evidente rottura nel collegamento tra la riserva idrica e la tubazione di adduzione di acqua alle abitazioni sottostanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 3, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura, etc.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, terrazza calpestabile ubicata al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 6, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, la

copertura, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

L'immobile in oggetto, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, 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..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

L'immobile in oggetto, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, terrazza calpestabile, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 6, 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 relativa agli impianti tecnici, infatti nell' Atto di Compravendita del 11/11/2004, rep. 28432/19231, in Notaio **** Omissis ****, in Palermo, trascritto a Palermo il 12/11/2004 ai nn. 55436/34362, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****, in favore dei Sig.ri **** Omissis ****, si precisa che tale unità immobiliare è gravata da servitù, in favore dell'appartamento di piano primo, avente ad oggetto il mantenimento di un serbatoio per la riserva idrica ed altresì di una antenna ovvero di parabola per la ricezione televisiva;

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

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, è sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata

adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c..

L'edificio precedentemente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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. e rivestito in marmo con corrimano in ferro; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, 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.1, part.lla n. 395, 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 Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala si accede all'unità immobiliare oggetto della presente posta al piano secondo.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-soggiorno e due camere da letto, tramite un disimpegno si accede ad un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca, alla cucina e all'angolo cottura.

E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via Mare accessibile dalle due camere da letto, i restanti vani si affacciano sull'area retrostante adibita a parcheggio.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,00. La superficie residenziale netta è uguale a mq 62,15, quella non residenziale, ovvero del balcone mq 4,15, la superficie lorda è pari a 75,35 mq.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Il balcone prospiciente la via Mare è considerevolmente ammalorato, gli intonaci sono notevolmente deteriorati e in avanzato stato di disgregazione, come anche il calcestruzzo copriferro, sono evidenti i segni di distacco, e i ferri sono in stato di ossidazione, è stato necessario un intervento urgente di messa in sicurezza consistente nella rimozione dell'intonaco, nella demolizione dei cementi pericolanti e nell'apposizione delle reti anticaduta dei calcinacci in corrispondenza del sottobalcone, si precisa che sullo stesso è presente una copertura realizzata con elementi in acciaio scatolare e pannelli del tipo sandwich.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed internamente è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo scaglie di marmo, i rivestimenti

parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, di colore bianco all'interno, con vetri singoli e persiane esterne anch'esse in alluminio di colore marrone, sono inoltre completi di zanzariere; nel vano angolo cottura la finestra è del tipo scorrevole in alluminio di colore bianco e vetri sabbiati.

La porta d'ingresso è del tipo blindata con pannello di rivestimento in legno, quelle interne sono in legno del tipo tamburato tutte di colore bianco, alcune con inserti colore oro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, telefonico, televisivo, citofonico. E' presente un condizionatore per il raffrescamento del tipo split nella camera da letto. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, adibita in parte a terrazza calpestabile e in parte su di essa sono stati realizzati un vano w.c. e un vano ripostiglio, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra è sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c..

L'edificio precedentemente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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. e rivestito in marmo con corrimano in ferro; la copertura è piana a terrazza calpestabile e in parte è chiusa dal torrino scala, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, 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.1, part.lla n. 395, sub. n. 6.

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 Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala e una porta di legno scardinata si accede all'unità immobiliare oggetto della presente posta al piano terzo.

L'immobile in oggetto è costituito da una terrazza calpestabile di circa 53,50 mq, sulla quale sono stati realizzati anche un vano w.c. di dimensioni pari a 3,80 di superficie lorda e un'altezza di 2,40 ml; oltre un vano ripostiglio di circa 10,20 mq di superficie lorda e un'altezza di 2,10 ml.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, sono presenti segni di degrado delle superfici, ovvero distacco dell'intonaco in corrispondenza di tutti i muri perimetrali della terrazza calpestabile e lesioni che delineano le travi di copertura del torrino scala; anche la pavimentazione risulta ammalorata e con ristagni d'acqua, dovuti ad una evidente rottura nel collegamento tra la riserva idrica e la tubazione di adduzione di acqua alle abitazioni sottostanti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo ceramico, i vani realizzati sulla terrazza hanno la copertura del tipo a pannelli sandwich e le pareti sono rifinite con intonaco del tipo Li Vigni e le porte esterne sono in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 3, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/04/2025, risulta detenuto dalla legittima proprietaria esecutata Sig. **** Omissis ****, che tuttavia non lo abita in quanto residente stabilmente in Curtarolo (PD).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, terrazza calpestabile, ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 6, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/04/2025, risulta detenuto dalla legittima proprietaria esecutata Sig. **** Omissis ****, che tuttavia non lo abita in quanto residente stabilmente in Curtarolo (PD).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2004 al 16/10/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/11/2004	28432	19231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/11/2004	55436	34362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/10/2012 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/10/2012	57191	19163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/10/2012	46511	37054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria (PA)	25/10/2012	1973	1T

L'immobile pignorato è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****:

- per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 11/11/2004, rep. 28432/19231, in Notaio **** Omissis ****, in Palermo, trascritto a Palermo il 12/11/2004 ai nn. 55436/34362, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****;

- per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 16/10/2012, rep. 57191/19163, in Notaio **** Omissis ****, in Bagheria, trascritto a Palermo il 25/10/2012 ai nn. 46511/37054, da potere del Sig **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2004 al 16/10/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliano Anna Maria	11/11/2004	28432	19231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/11/2004	55436	34362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2012 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Clemente	16/10/2012	57191	19163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Palermo	25/10/2012	46511	37054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria (PA)	25/10/2012	1973	1T

L'immobile pignorato è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****:

- per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 11/11/2004, rep. 28432/19231, in Notaio **** Omissis ****, in Palermo, trascritto a Palermo il 12/11/2004 ai nn. 55436/34362, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****;

- per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 16/10/2012, rep. 57191/19163, in Notaio **** Omissis ****, in Bagheria, trascritto a Palermo il 25/10/2012 ai nn. 46511/37054, da potere del Sig.**** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 12/11/2004
 Reg. gen. 55437 - Reg. part. 15446
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 3,768 %
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 11/11/2004
 N° repertorio: 28433
 N° raccolta: 19232
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 17/09/2024
 Reg. gen. 43832 - Reg. part. 4562
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 3,768 %
 Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/11/2004
N° repertorio: 28433

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 10/10/2024
Reg. gen. 47965 - Reg. part. 38868
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Palermo il 12/11/2004
Reg. gen. 55437 - Reg. part. 15446
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,768 %
Rogante: **** Omissis ****

- Data: 11/11/2004
N° repertorio: 28433
N° raccolta: 19232

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 17/09/2024
Reg. gen. 43832 - Reg. part. 4562
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,768 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 11/11/2004
N° repertorio: 28433

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 10/10/2024

Reg. gen. 47965 - Reg. part. 38868

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 3, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "A1- Centro storico della frazione di Ficarazzi" 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 "A1" comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi; 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; 3 - le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.; 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; è consentita la ricostruzione in aderenza, è 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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, terrazza calpestabile, ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del

Comune di Ficarazzi (PA), al fg. di mappa n. 1, p.la n. 359, sub. n. 6, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "A1- Centro storico della frazione di Ficarazzi" 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 "A1" comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi; 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; 3 - le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.; 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; è consentita la ricostruzione in aderenza, è 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

Con Istanza a mezzo PEC del 04/03/2025, prot. n. 4002/2025, 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, sito in Ficarazzi (PA), via Mare, n. 57, identificato quale appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.la n. 359, 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 in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85, n. 511 del 28/03/2000, intestata ai Sig.ri **** Omissis ****, tendente a regolarizzare le opere di ampliamento, soprelevazione, fusione e divisione in tre unità immobiliari di un fabbricato preesistente, di tre elevazioni fuori terra, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 59.

IMPIANTI:

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

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, sito in Ficarazzi (PA), via Mare, n. 57, ad una elevazione fuori terra, piano secondo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, 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 in sanatoria n. 511/2000 del 28/03/2000 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, sono state riscontrate delle difformità per i seguenti aspetti:

- demolizione di parte di un tramezzo che divideva il locale soggiorno dall'ingresso;
- diversa destinazione d'uso di alcuni vani, in particolare il vano cucina è stato adibito a vano w.c., così come il vano w.c. è stato adibito ad angolo cottura e il vano soggiorno a vano cucina;
- difformità delle aperture esterne con conseguente ampliamento o diminuzione delle stesse, in particolare il vano finestra della camera da letto 2, che negli elaborati tecnici allegati alla C.E. in Sanatoria risultava essere una porta-finestra;
- ampliamento del balcone prospiciente la via Mare, in senso longitudinale e realizzazione di una tettoia di copertura sullo stesso.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità, ovvero diversa posizione, dimensione e tipologia delle aperture esterne e diversa distribuzione interna, sono regolarizzabili mediante il dispositivo della SCIA - Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016).

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardati la modifica dei prospetti è necessario istruire una pratica 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)

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti>>.

Considerato che si tratta di opere già realizzate per determinare la sanzione e i versamenti si fa riferimento al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001: <<La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile; e in circa € 3.000,00 per spese 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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

Con Istanza a mezzo PEC del 04/03/2025, prot. n. 4002/2025, 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, sito in Ficarazzi (PA), via Mare, n. 57, identificato quale terrazza calpestabile, ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 6, 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 in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85, n. 511 del 28/03/2000, intestata ai Sig.ri **** Omissis ****, tendente a regolarizzare le opere di ampliamento, sopraelevazione, fusione e divisione in tre unità immobiliari di un fabbricato preesistente, di tre elevazioni fuori terra, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 59.

IMPIANTI:

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

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare, n. 57, piano terzo, terrazza calpestabile, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub n. 6, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, degli elaborati acclusi all'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in sanatoria n. 511/2000 del 28/03/2000 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, sono state riscontrate delle difformità in quanto sul terrazzo calpestabile sono stati realizzati due vani, uno destinato a w.c. e uno a ripostiglio.

REGOLARIZZAZIONE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo in ordine alla superficie e al volume non sono regolarizzabili, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n.511/2000 del 28/03/2000 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio, quindi non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 3.000,00 quali spese per le opere di demolizione.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 2

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

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito di fatto in condominio che è definito dalla normativa "minimo", ossia con un numero di unità immobiliari uguali o inferiore a otto, per tali motivi non è necessario né la nomina di un amministratore pro-tempore, né la redazione di un regolamento condominiale sull'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese è di circa 20,00 euro al mese, tali somme sono da riferirsi alla pulizia e alla luce della scala.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FICARAZZI (PA) - VIA MARE, 57, PIANO 3

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

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito di fatto in condominio che è definito dalla normativa "minimo", ossia con un numero di unità immobiliari uguali o inferiore a otto, per tali motivi non è necessario né la nomina di un amministratore pro-tempore, né la redazione di un regolamento condominiale sull'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese è di circa 20,00 euro al mese, tali somme sono da riferirsi alla pulizia e alla luce della scala.

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 anche se i cespiti sono facilmente divisibili in natura il bene n. 2, terrazza calpestabile, identificato quale pertinenza del bene n. 1 non è capace di produrre reddito in maniera autonoma.

Il Lotto posto in vendita, sito nel Comune di Ficarazzi (PA), via Mare n.57, è formato da due beni costituenti due unità immobiliari facenti parte di un unico fabbricato a più elevazioni fuori terra a destinazione d'uso residenziale, il Bene n. 1, posto al piano secondo, costituisce l'abitazione principale, mentre il Bene n. 2, posto al piano terzo è adibito a terrazza calpestabile.

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

- Bene n° 1, immobile sito in via Mare n.57, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 1, particella n. 359, sub. n. 3, categoria A/3, classe 2, abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, con superficie catastale di 720,00 mq, piano secondo, rendita catastale pari a € 309,87; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 76,39, in buono stato di manutenzione;
- Bene n° 2, immobile sito in via Mare n.57, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al foglio n. 1, particella n. 359, sub. n. 6, categoria F/5, lastrico solare, piano terzo; immobile destinato a terrazza calpestabile, con superficie commerciale pari a 13,50, in buono stato di manutenzione.

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 similari 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 Aprile 2025 sono stati richiesti in media € 1.047,00/mq, contro i € 1.046,00/mq registrati il mese di Aprile 2024 (con un aumento del 0,10 % 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 Giugno 2023 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 996,00 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 CENTRALE 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 fascia media registra un valore minimo di € 676,00/mq, un valore massimo di € 965,00/mq, e un prezzo medio di € 820,00/mq.

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

1. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, del tipo appartamento, a destinazione d'uso residenziale, con terrazza calpestabile, dimensione commerciale compresa tra gli 80 mq e i 100 mq, buono stato di conservazione, area centrale 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 necessità 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 manutenzione 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 Centrale/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 600,00 ad un massimo di €/mq 840,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c.. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-soggiorno e due camere da letto, tramite un disimpegno si accede ad un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca, alla cucina e all'angolo cottura. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via Mare accessibile dalle due camere da letto, i restanti vani si affacciano sull'area retrostante adibita a parcheggio. 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.1, part.lla n. 395, sub. n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 62.639,80

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone centrali del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dal periodo di costruzione (1972), dalla consistenza, circa 80,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 820,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati 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).

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare, adibita in parte a terrazza calpestabile e in parte destinata ad accessori dell'appartamento di piano secondo, quali un vano w.c. e un vano ripostiglio, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla terrazza calpestabile posta al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c.. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e

sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. 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.1, part.lla n. 395, sub. n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 359, Sub. 6, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 11.070,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone centrali del centro urbano del Comune di Ficarazzi (PA), dal periodo di costruzione (1972), dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal discreto stato di conservazione, il bene n. 2, terrazza calpestabile, identificato quale pertinenza del bene n. 1 non capace di produrre reddito in maniera autonoma, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario già utilizzato per il Bene n. 1, di € 820,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati 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
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2	76,39 mq	820,00 €/mq	€ 62.639,80	100,00%	€ 62.639,80
Bene N° 2 - Lastrico solare Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3	13,50 mq	820,00 €/mq	€ 11.070,00	100,00%	€ 11.070,00
Valore di stima:					€ 73.709,80

Valore di stima: € 73.709,80

Deprezamenti

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	9000,00	€

Valore finale di stima: € 53.353,33

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.

Palermo, li 15/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 12/05/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c.. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-soggiorno e due camere da letto, tramite un disimpegno si accede ad un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca, alla cucina e all'angolo cottura. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via Mare accessibile dalle due camere da letto, i restanti vani si affacciano sull'area retrostante adibita a parcheggio. 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.1, part.lla n. 395, sub. n. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 359, sub. n. 3, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "A1-Centro storico della frazione di Ficarazzi" 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 "A1" comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi; 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; 3 - le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.; 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; è consentita la ricostruzione in aderenza, è 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.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare, adibita in parte a terrazza calpestabile e in parte destinata ad accessori dell'appartamento di piano secondo, quali un vano w.c. e un vano ripostiglio, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla terrazza calpestabile posta al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c.. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. 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.1, part.lla n. 395, sub. n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 359, Sub. 6, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, terrazza calpestabile, ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA), al fg. di mappa n. 1, p.la n. 359, sub. n. 6, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "A1- Centro storico della frazione di Ficarazzi" 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 "A1" comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi; 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; 3 - le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.; 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; è consentita la ricostruzione in aderenza, è 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: € 53.353,33

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.353,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	76,39 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti. Sono presenti tracce di umidità e muffe, in corrispondenza dei solai dei vani w.c. e cucina, con principi di distacco dell'intonaco, dovuti alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante calpestabile. All'esterno il prospetto è rifinito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo e bianco solo nella parte prospiciente la via Mare, mentre i lati corti sono ancora allo stato grezzo; inoltre il balcone prospiciente la via Mare è considerevolmente ammalorato, gli intonaci sono notevolmente deteriorati e in avanzato stato di disgregazione, come anche il calcestruzzo copriferro, sono evidenti i segni di distacco, e i ferri sono in stato di ossidazione, è stato necessario un intervento urgente di messa in sicurezza consistente nella rimozione dell'intonaco, nella demolizione dei cementi pericolanti e nell'apposizione delle reti anticaduta dei calcinacci in corrispondenza del sottobalcone.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-soggiorno e due camere da letto, tramite un disimpegno si accede ad un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca, alla cucina e all'angolo cottura. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via Mare accessibile dalle due camere da letto, i restanti vani si affacciano sull'area retrostante adibita a parcheggio. 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.1, part.la n. 395, sub. n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.la n. 359, sub. n. 3, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/04/2025, risulta detenuto dalla legittima proprietaria eseguita Sig. **** Omissis ****, che tuttavia non lo abita in quanto residente stabilmente in Curtarolo (PD).		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Via Mare, 57, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 359, Sub. 6, Categoria F5	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, sono presenti segni di degrado delle superfici, ovvero distacco dell'intonaco in corrispondenza di tutti i muri perimetrali della terrazza calpestabile e lesioni che delineano le travi di copertura del torrino scala; anche la pavimentazione risulta ammalorata e con ristagni d'acqua, dovuti ad una evidente rottura nel collegamento tra la riserva idrica e la tubazione di adduzione di acqua alle abitazioni sottostanti.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare, adibita in parte a terrazza calpestabile e in parte destinata ad accessori dell'appartamento di piano secondo, quali un vano w.c. e un vano ripostiglio, posta al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel 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 Mare a Est dove è posto l'ingresso, a Ovest si affaccia su un'area privata adibita a parcheggio, mentre a Nord e a Sud è delimitata da altri fabbricati in aderenza. L'immobile in oggetto è costituito dalla terrazza calpestabile posta al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo schiera e ha pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo calpestabile, in parte chiuso con vano torrino scala, ripostiglio e vano w.c.. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo e corrimano in ferro. L'edificio originariamente era costituito da due elevazioni fuori terra e la struttura originaria è in muratura portante, in seguito nel 1972 sono state eseguite delle opere di ampliamento e sopraelevazione, in assenza di titolo edilizio, regolarizzate in seguito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.511/2000, tali opere 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, ripostiglio e vano w.c.; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; 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 e giallo, solo sulla facciata prospiciente la via Mare, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo privi di colorazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mare, tramite un portone in legno, dal civico n. 57 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. 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.1, part.la n. 395, sub. n. 6.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Ficarazzi (PA), via Mare n. 57, terrazza calpestabile, ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.la n. 359, sub. n. 6, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/04/2025, risulta detenuto dalla legittima proprietaria esecutata Sig. **** Omissis ****, che tuttavia non lo abita in quanto residente stabilmente in Curtarolo (PD).		