TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Imburgia Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2025 del R.G.E.

promossa da

Unicredit S.P.A.
Codice fiscale: 00348170101
Piazza Gae Aulenti,3
Milano (Mi)

contro

[redacted]

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 11
Precisazioni 13
Patti 14
Stato conservativo 14
Parti Comuni 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 19
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto 1 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2025 del R.G.E. 23
Lotto 1 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24

INCARICO

All'udienza del 24/03/2026, il sottoscritto Arch. Imburgia Salvatore, [redacted], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Luigi Sturzo,37 (ex Piazza Gandolfo), piano I (Coord. Geografiche: 38.0866972-13.4568834)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente sorge nel centro abitato del Comune di Ficarazzi e ricade in Zona A2 del PRG, caratterizzata da edilizie abitative residenziali e trae accesso dalla via Luigi Sturzo,37. L'area è caratterizzata con traffico veicolare locale e la sufficienza presenza di parcheggi e servizi. La zona nelle immediate vicinanze del corso principale è servita sia da opere di urbanizzazione primaria che secondaria. L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi al Foglio 6 particella 644 sub.3 Cat. A/4 "abitazione di tipo popolare". Situato al PI di una palazzina di tre piani fuori terra oltre terrazzo senza ascensore. E' composta da una cucina con un piccolo balcone, un soggiorno doppio con balcone prospettante la via L.Sturzo, un w.c. una camere da letto matrimoniale ed un disimpegno/corridoio. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, la riserva idrica è assicurata da cisterna di circa 1000 Lt. L'u.i. non è collegata con la rete locale di distribuzione del gas.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INQUADRAMENTO



Immagine Google Earth

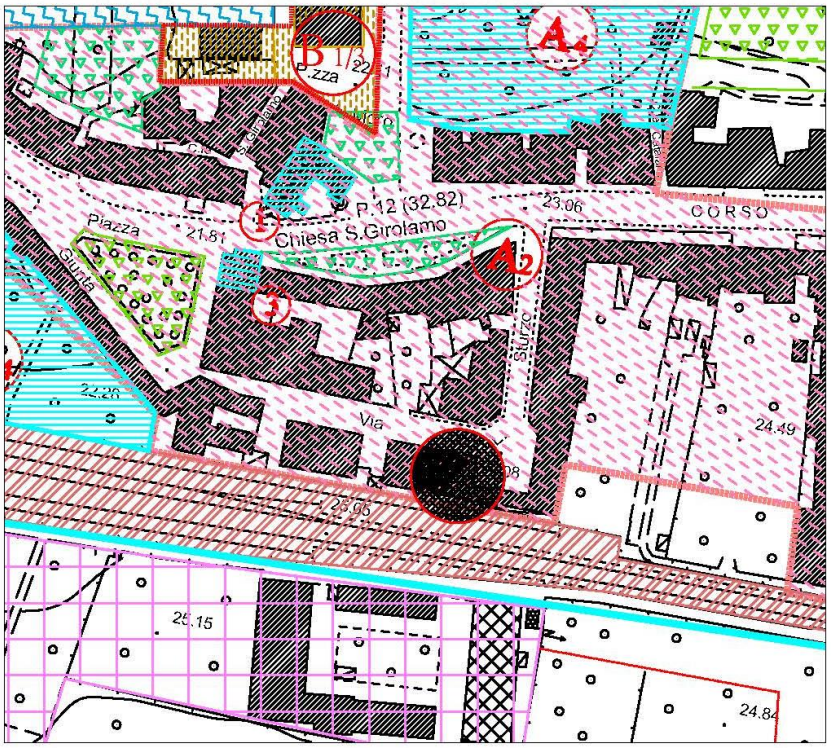


Immagine Google Earth



Estratto di mappa Foglio 6 particella 644 (si evidenzia il disallineamento grafico della p.lla 644)

Estratto P.R.G.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Luigi Sturzo,37 (ex Piazza Gandolfo), piano I

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[redacted]

CONFINI

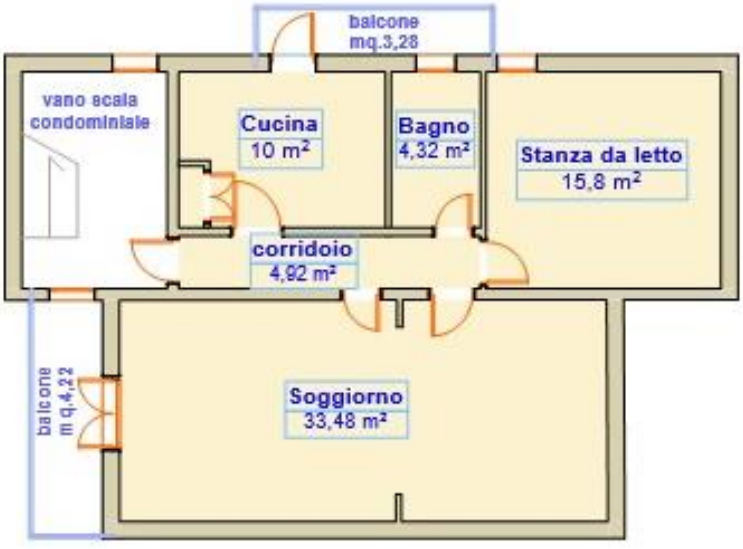
l'u.i. è situata al PI di una piccola palazzina, confina a EST con vano scala condominiale e la Via L. Sturzo, a SUD con area esterna linea Ferrata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,52 mq	79,11 mq	1	79,11 mq	3,00 m	I
Balcone su Via L.Sturzo	4,42 mq	4,42 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	
Balcone su linea ferrata	3,28 mq	3,28 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**81,03 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**81,03 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

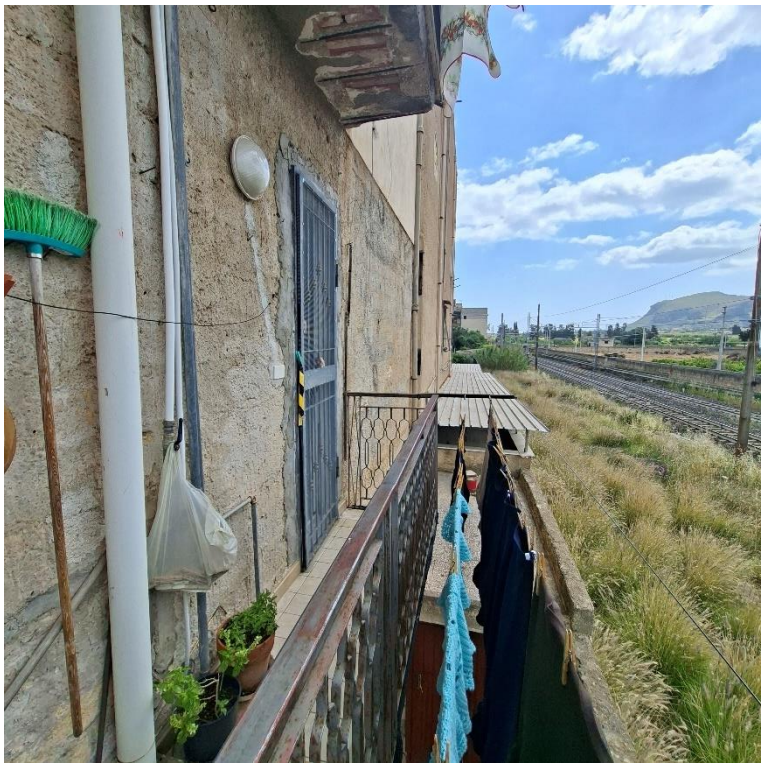
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



FOTO



Prospetto Principale su via L.Sturzo



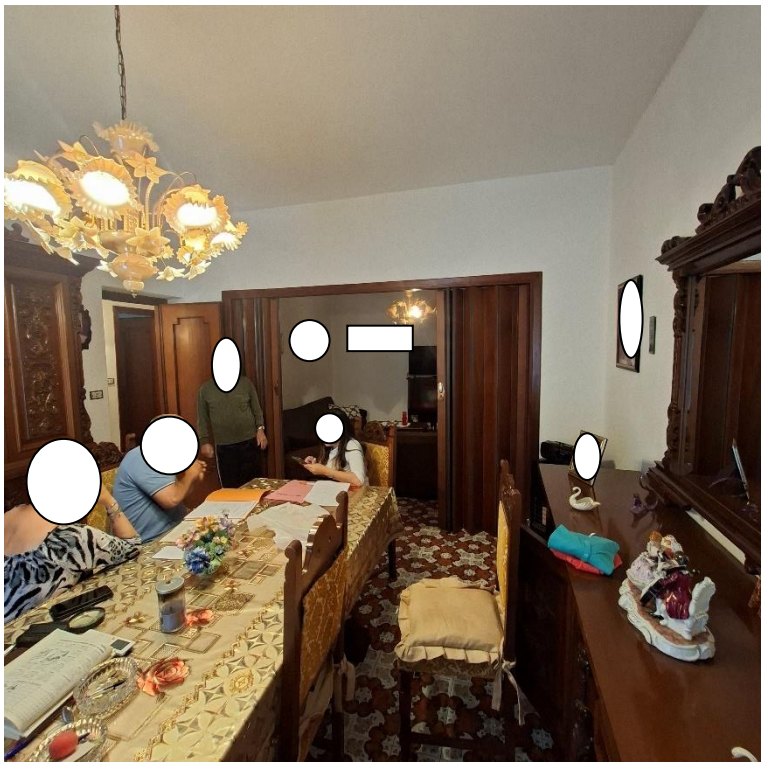
Retro/Prospetto



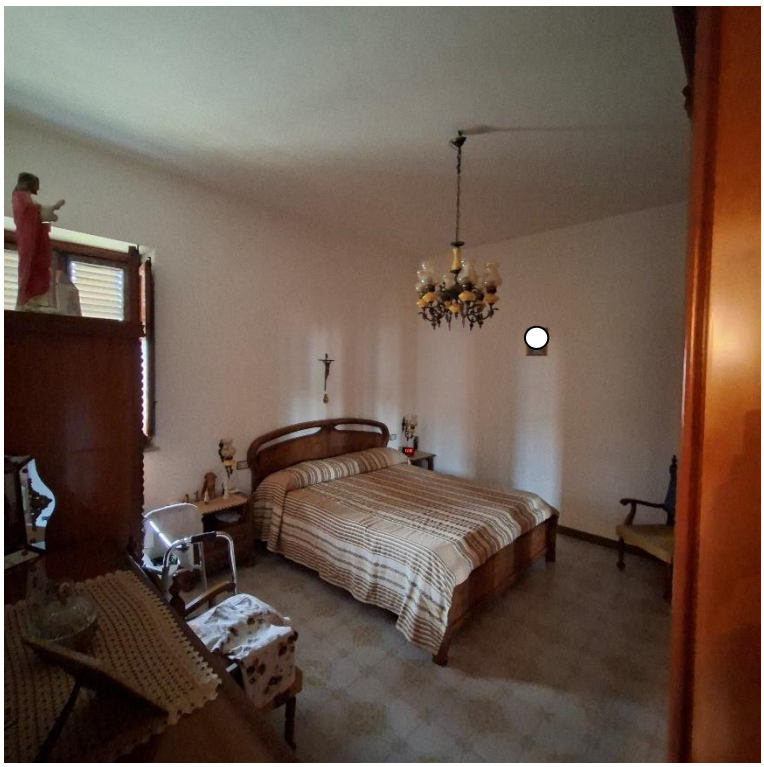
Disimpegno



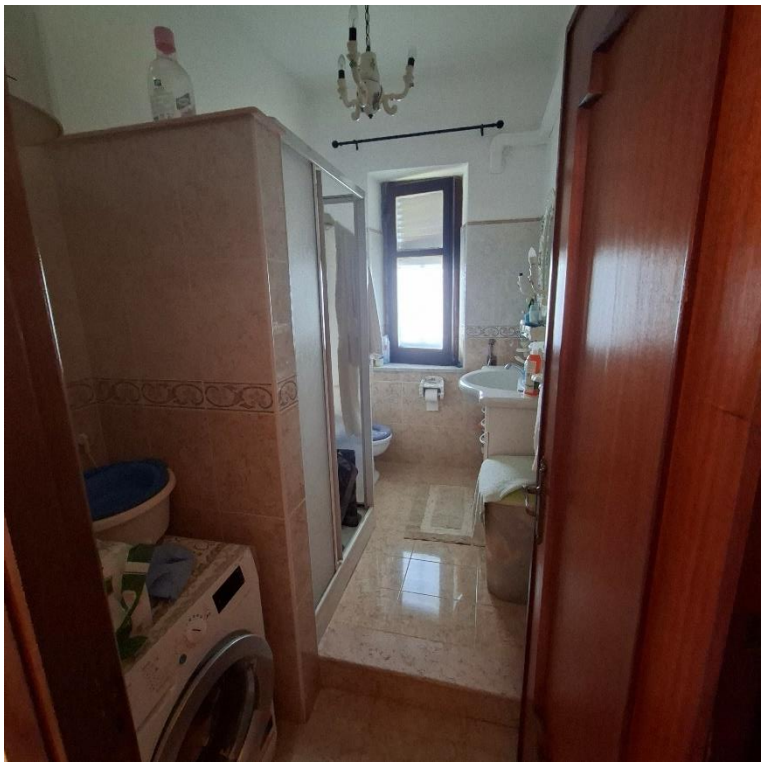
Cucina



Soggiorno



Camera da letto



W.C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **04/09/1977**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 644, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,27 Piano I
Dal **04/09/1977** al **26/07/2007**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 644, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,27 Piano I
Dal **26/07/2007** al **07/04/2026**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 644, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 159,07 Piano I

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	644	3		A4	3	4 vani	83 mq	159,07 €	I	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza nell'identificativo catastale e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza grafica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

Inoltre la toponomastica stradale, indicato in visura e nella planimetria catastale risulta Piazza Gandolfo,35 difatti oggi è Via Luigi Sturzo,37

E' stata riscontrato un disallineamento grafico per un errata rappresentazione dell'individuazione della particella nell'estratto di mappa.

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 02/03/1948 - Data: 31/03/2026 - n. T10143 - Richiedente: MBRSVT73P08G273L

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FICARAZZI *Via* Piazza GANDOLFO *N°* 35

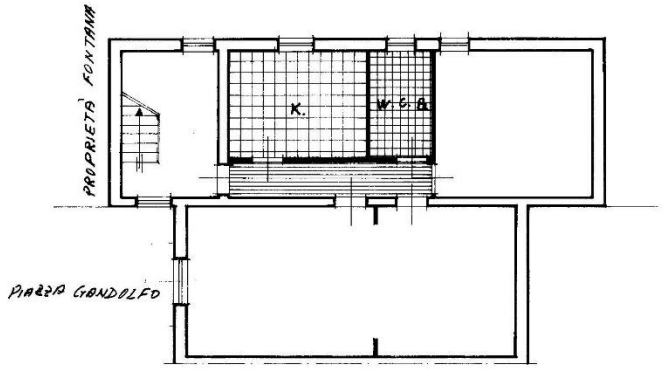
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

PIANTA PIANO PRIMO

H= 3,00

FERROVIA PALERMO-MESSINA



PROPRIETA' ALFIERI

1124698

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, nome e cognome del tecnico) GANCI GIAMPIETRO
DATA	Iscritto all'Albo dei Geometri
PROT. N°	della Provincia di PALERMO
	DATA 4-1-48
	Firma:

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2026 - Comune di FICARAZZI(D567) - < Foglio 6 - Particella 644 - Subalterno 3 >
PIAZZA GANDOLFO n. 35 Piano 1

Ultima planimetria in atti

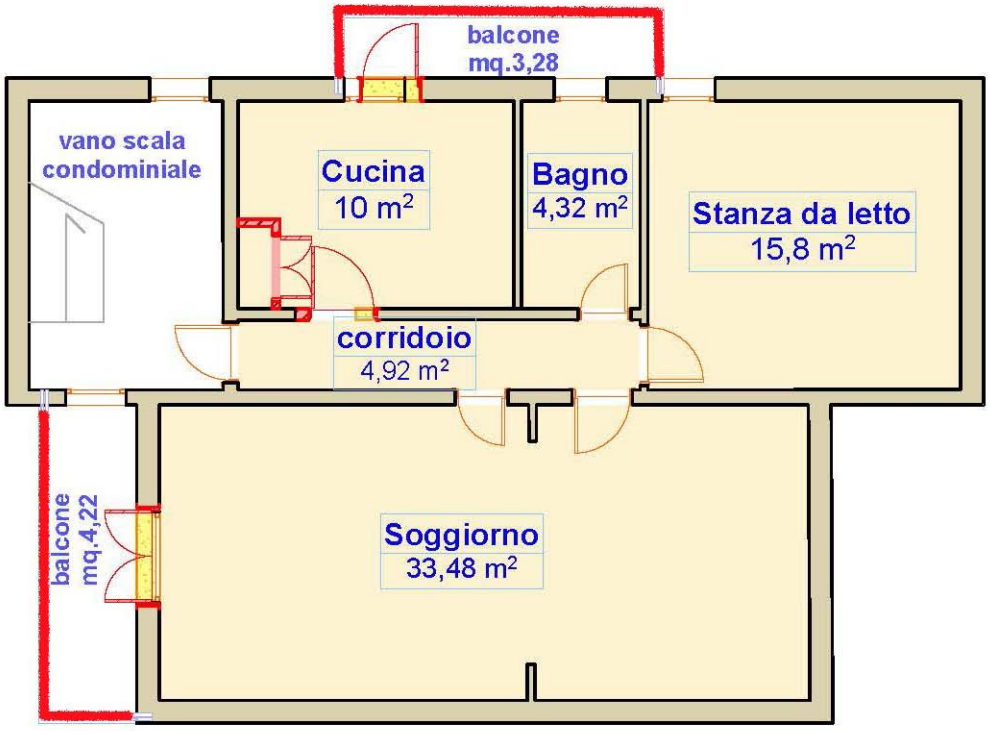
Data presentazione: 02/03/1948 - Data: 31/03/2026 - n. T10143 - [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE e STATO DI FATTO

Nuova realizzazione

Demolizione



PIANTA SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRA CATASTALE E STATO DI FATTO

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

non sussistono clausole o i vincoli che gravano sull'immobile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale di una piccola palazzina; le parti comuni con gli altri appartamenti dell'edificio è la scala di accesso alle singole u.i.; anche se non espressamente indicata come B.C.N.C. nella planimetria catastale

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale di una palazzina a tre piani F.T. oltre a lastrico solare; le parti comuni con gli altri appartamenti dell'edificio sono le scale anche se non espressamente indicate come B.C.N.C. nella rappresentazione della planimetria catastale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio di cui fa parte l'u.i. è stato realizzato con strutture portanti in muratura, solai di interpiano e copertura piana in latero cemento. I tompagni esterni e tramezzature eseguite con blocchetti di pietra arenaria e rifinito sul prospetto principale sulla via L.Sturzo da cui trae accesso con intonaco civile, mentre il retro prospetto che si affaccia sulla line ferrata è al rustico con il solo rinzaffo. Le pareti interne sono rifinite con ultima strato di gesso scagliola. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile, le porte interne in legno tamburato, infissi esterni del tipo a persiana anch'essi in legno e vetro singolo.. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. Lo stato di manutenzione degli ambienti dell'u.i. immobiliare è sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla Data del sopralluogo l'u.i. risultava occupato senza alcun titolo dai coniugi [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/09/1977** al **26/07/2007**	[redacted]	**Testamento**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. F. Sparti	30/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	20/10/1977	17216	
Dal **26/07/2007** al **15/05/2026**	[redacted]	**Atto di Conpravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.Not. Tommaso Drago	26/07/2007	207098	10946
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			30/07/2007	5707	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 31/07/2007
  Reg. gen. 57177 - Reg. part. 14198
  Quota: 1/1
  Importo: € 249.000,00
  A favore di Banca di Roma SPA
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.500,00
Rogante: Not. Drago Ferrante
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 207099
N° raccolta: 10947

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 30/12/2025
  Reg. gen. 66913 - Reg. part. 52449
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'u.i. Ricade in zona A2 di P.R.G. dove le norme Tecniche di attuazione prevedono:

Art. 21
(Centro Storico – Zone A1 , A2 e A3)

1 – La parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico si articola in due sottozone denominate A1 e A2:
-la sottozona A1 comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi;
-la sottozona A2 comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzelli.
- La sottozona A3 comprende le zone edificate comprese tra le zone A1 e A2 , caratterizzate da edilizia "a cortina continua" e da elementi significativi del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico.

2 – Il P.R.G. individua le zone A1, A2 e A3 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457.
Le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.

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

4 – Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti.
-residenza;
-commercio al dettaglio;
-pubblici esercizi e servizi di somministrazione;
-servizi di ristoro;
-alberghi e attività turistico-ricettive;
-studi professionali;
-artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza;
-residenze speciali;
-spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione;
-attrezzature di quartiere e di interesse generale;
-parcheggi al piano terra e seminterrato;

-cliniche e case di cura .

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

6- Il piano di recupero potrà prevedere, oltre agli interventi a), b), c) e d) dell'art.20 della L.R.71/78 anche la demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq.
E' consentita la ricostruzione in aderenza
E' consentito l'accorpamento di più unità edilizie in orizzontale in caso di ristrutturazione edilizia.
Non è consentita la demolizione e ricostruzione di più unità edilizie e la sostituzione con un unico nuovo organismo.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è stata edificata con licenza edilizia n°2170 del 04/07/1968 relativamente al PT e PI a cui segue abitabilità del solo PT in data 03/02/1972; dove come descritto nella relazione di conformità resa dal Geom. [redacted] allegata alla richiesta di abitabilità, il PI era allo stato grezzo ed erano state realizzate solo le strutture. Nella stessa indica anche una diversa posizione della scala di accesso alle u.i. senza mai presentare un progetto grafico di variante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

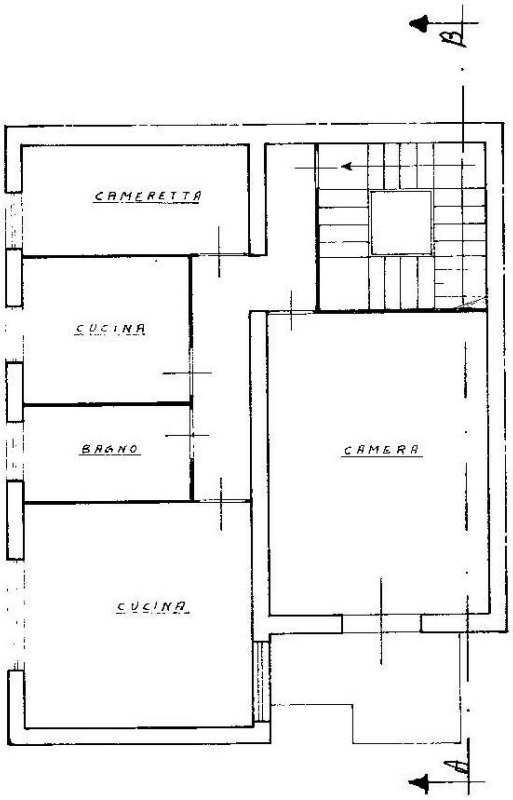
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Negli anni è stata realizzata una sopraelevazione del PII con sovrastante lastrico solare, lavori ultimati come dichiarato nella domanda di sanatoria entro il 15/03/1985. Per questi ultimi lavori è stato depositato certificato di IDS di tutta la palazzina presso il Genio Civile di Palermo in data 06/03/2000 prot. 30153 e il Comune di Ficarazzi ha rilasciato Concessione in sanatoria n° 523 del 24/10/2000.
Durante il sopralluogo nell'u.i. di PI oggetto della procedura sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alla concessione edilizia del 1968 e a quanto descritto nei documenti depositati presso l'archivio

Comunale:
L'appartamento descritto come al rustico nella relazione di conformità, oggi è completo in tutte le sue parti, con una diversa distribuzione interna e una sagoma difforme rispetto al progetto concessionato, il tutto senza alcuna richiesta di ulteriore atto autorizzativo.

Per la regolarizzazione delle stesse necessita presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34 TER del D.P.R. 380/01 "Salva Casa" per mancata presentazione della variante per diversa sagoma, diversa distribuzione interna e per aver completato i lavori senza atti autorizzativi.
Lo stato di fatto dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale del 1978 e registrata nel 1982.

Per la regolarizzazione delle difformità Edilizie riscontrate, ad oggi si stima un costo di competenze tecniche e oneri un importo di ~ € 15.000



PRIMO PIANO

Planimetria allegata alla licenza edilizia n°2170 del 04/07/1968

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
anche se fa parte di una piccola palazzina di complessive tre U.I. non vi è nessun condominio istituito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Luigi Sturzo,37 (ex Piazza Gandolfo), piano I
  Il bene oggetto della presente sorge nel centro abitato del Comune di Ficarazzi e ricade in Zona A2 del PRG, caratterizzata da edilizie abitative residenziali e trae accesso dalla via Luigi Sturzo,37. L'area è caratterizzata con traffico veicolare locale e la sufficienza presenza di parcheggi e servizi. La zona nelle immediate vicinanze del corso principale è servita sia da opere di urbanizzazione primaria che secondaria. L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi al Foglio 6 particella 644 sub.3 Cat. A/4 "abitazione di tipo popolare". Situato al PI di una palazzina di tre piani fuori terra oltre terrazzo senza ascensore. E' composta da una cucina con un piccolo balcone, un soggiorno doppio con balcone prospettante la via L.Sturzo, un w.c. una camere da letto matrimoniale ed un disimpegno/corridoio. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, la riserva idrica è assicurata da cisterna di circa 1000 Lt. L'u.i. non è collegata con la rete locale di distribuzione del gas.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 644, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € **42.895,93**
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la determinazione del prezzo al mq dell'immobile è stata svolta un indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino Immobiliare. A seguito dell'analisi delle Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate, tipologia Abitazione di tipo economico con ubicazione in zona nel Comune di Ficarazzi, si è riscontrato un valore medio unitario al mq di € 720,00 , mentre dall'analisi delle Banche dati del Borsino Immobiliare si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq € 709,00. Per la determinazione de più provabile valore di mercato viene fatto una media dei valori trovati €(720,00+709,00)/2=714,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ficarazzi (PA) - Via Luigi Sturzo,37 (ex Piazza Gandolfo), piano I	81,03 mq	714,50 €/mq	€ 57.895,93	100,00%	€ 57.895,93
				Valore di stima:	€ 57.895,93

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia € - 15.000

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € (57.895,93 -15.000)**: € 42.895,93**

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.

Bagheria, li 16/06/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Imburgia Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Visura planimetrica
- ✓ Visura storica per immobile
- ✓ Pianta rilievo
- ✓ Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia
- ✓ certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ Agenzia Entrate OMI
- ✓ Valutazione borsino immobiliare
- ✓

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Luigi Sturzo,37 (ex Piazza Gandolfo), piano I
  Il bene oggetto della presente sorge nel centro abitato del Comune di Ficarazzi e ricade in Zona A2 del PRG, caratterizzata da edilizie abitative residenziali e trae accesso dalla via Luigi Sturzo,37. L'area è caratterizzata con traffico veicolare locale e la sufficienza presenza di parcheggi e servizi. La zona nelle immediate vicinanze del corso principale è servita sia da opere di urbanizzazione primaria che secondaria. L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi al Foglio 6 particella 644 sub.3 Cat. A/4 "abitazione di tipo popolare". Situato al PI di una palazzina di tre piani fuori terra oltre terrazzo senza ascensore. E' composta da una cucina con un piccolo balcone, un soggiorno doppio con balcone prospettante la via L.Sturzo, un w.c. una camere da letto matrimoniale ed un disimpegno/corridoio. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, la riserva idrica è assicurata da cisterna di circa 1000 Lt. L'u.i. non è collegata con la rete locale di distribuzione del gas.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 644, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'u.i. Ricade in zona A2 di P.R.G. dove le norme Tecniche di attuazione prevedono: Art. 21 (Centro Storico – Zone A1 , A2 e A3) 1 – La parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico si articola in due sottozone denominate A1 e A2: -la sottozona A1 comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi; -la sottozona A2 comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzelli. - La sottozona A3 comprende le zone edificate comprese tra le zone A1 e A2 , caratterizzate da edilizia "a cortina continua" e da elementi significativi del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico. 2 – Il P.R.G. individua le zone A1, A2 e A3 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G. 3 – Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati. 4 – Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti. -residenza; -commercio al dettaglio; -pubblici esercizi e servizi di somministrazione; -servizi di ristoro; -alberghi e attività turistico-ricettive; -studi professionali; -artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza; -residenze speciali; -spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione; -attrezzature di quartiere e di interesse generale; -parcheggi al piano terra e seminterrato; -cliniche e case di cura . 5- Le aree destinate ad attrezzature di quartiere o di interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto. 6- Il piano di recupero potrà prevedere, oltre agli interventi a), b), c) e d) dell'art.20 della L.R.71/78 anche la demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq. E' consentita la ricostruzione in aderenza E' consentito l'accorpamento di più unità edilizie in orizzontale in caso di ristrutturazione edilizia. Non è consentita la demolizione e ricostruzione di più unità edilizie e la sostituzione con un unico nuovo organismo. 7. Gli interventi devono assicurare: 1)il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); 2)il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi ecc.) e dei pieni (l'opera muraria); 3)il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali; 4)l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); 5)il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Via Luigi Sturzo,37 (ex Piazza Gandolfo), piano I		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 644, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	81,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale di una piccola palazzina; le parti comuni con gli altri appartamenti dell'edificio è la scala di accesso alle singole u.i.; anche se non espressamente indicata come B.C.N.C. nella planimetria catastale		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente sorge nel centro abitato del Comune di Ficarazzi e ricade in Zona A2 del PRG, caratterizzata da edilizie abitative residenziali e trae accesso dalla via Luigi Sturzo,37. L'area è caratterizzata con traffico veicolare locale e la sufficienza presenza di parcheggi e servizi. La zona nelle immediate vicinanze del corso principale è servita sia da opere di urbanizzazione primaria che secondaria. L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi al Foglio 6 particella 644 sub.3 Cat. A/4 "abitazione di tipo popolare". Situato al PI di una palazzina di tre piani fuori terra oltre terrazzo senza ascensore. E' composta da una cucina con un piccolo balcone, un soggiorno doppio con balcone prospettante la via L.Sturzo, un w.c. una camere da letto matrimoniale ed un disimpegno/corridoio. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, la riserva idrica è assicurata da cisterna di circa 1000 Lt. L'u.i. non è collegata con la rete locale di distribuzione del gas.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 31/07/2007
  Reg. gen. 57177 - Reg. part. 14198
  Quota: 1/1
  Importo: € 249.000,00
  A favore di Banca di Roma SPA
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 124.500,00
  Rogante: Not. Drago Ferrante
  Data: 26/07/2007
  N° repertorio: 207099
  N° raccolta: 10947

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 30/12/2025
  Reg. gen. 66913 - Reg. part. 52449
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.P.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura