

## TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 479/2021 del R.G.E.**

**promossa da**

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

**contro**

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17

Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 479/2021 del R.G.E. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.719,50</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.612,00</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo .....	28

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Corso Italia n°207 - 95127 - Catania (CT), email [info@arch-palma.it](mailto:info@arch-palma.it), PEC [alessandro.palma@archiworldpec.it](mailto:alessandro.palma@archiworldpec.it), Tel. 3384566798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo (ex lastrico solare)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (Allegato 02 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite due percorsi distinti:

1. Una scala esterna con accesso da un cortile comune.
2. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (Allegato 02 – da foto 20 a foto 21).

Accedendo all'appartamento dalla scala esterna (Allegato 02 – da foto 01 a foto 07), si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/WC e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a un servizio igienico e a due camere da letto di comode dimensioni (Allegato 02 – da foto 08 a foto 12). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud (Allegato 02 – da foto 12 a foto 19, Allegato 06).

### **Va precisato che:**

Si evidenziano delle incongruenze tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo.

### **Irregolarità Sanabili**

Si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto ai grafici assentiti (C.E. in Sanatoria e Catasto). Nello specifico:

- È stata realizzata una diversa riorganizzazione interna, con l'unificazione del vano d'ingresso e del vano attiguo in un unico locale ingresso/pranzo/cucina.
- È stato creato un disimpegno che distribuisce gli altri due vani e il servizio igienico.
- Due finestre rappresentate nei grafici della C.E. in Sanatoria sono state trasformate in porte-finestre con apertura sul balcone perimetrale.

Tali variazioni nella distribuzione interna risultano sanabili urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione interna, a cura di un tecnico abilitato. Si stima un costo per ammenda pari a € 1.000. A seguito della sanatoria, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di una nuova pratica DOCFA, con un onere presunto pari a € 700 (comprensivo degli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate) (Allegati 05 - 06).

### **Irregolarità Non Sanabili**

È stata accertata un'ulteriore modifica nel pianerottolo di piano, parte comune del vano scala che collega il primo e il secondo piano. Su tale pianerottolo sono stati realizzati un vano lavanderia e un servizio igienico aggiuntivo. Tali vani sono stati messi in comunicazione con l'appartamento mediante l'apertura di una porta d'accesso diretta dal vano ingresso/pranzo/cucina verso la lavanderia. Questa operazione configura un ampliamento dell'appartamento che, tuttavia, include uno spazio di proprietà comune (il vano scala) e non esclusiva. Tale ampliamento risulta assolutamente non sanabile sotto il profilo urbanistico.

Si rende pertanto obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi originario, tramite:

- La demolizione dei due vani realizzati nel vano scala.
- La chiusura dell'accesso diretto dall'appartamento.

Il costo presuntivo per tale ripristino è stimato in € 5.000, somma che dovrà essere decurtata dal valore commerciale del bene stimato in sede di perizia.

**APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 3 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un servizio igienico, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati; (Allegato 05, Allegato 06)**

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,80.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.87,60. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00.

**La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.106,75. (Allegato 05, Allegato 06)**

## 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si rappresenta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 12.08.2021 (Allegato n.15)

## CONFINI

L'appartamento in questione confina a NORD con atrio comune coperto contenente la scala di collegamento ai piani, a OVEST con altro fabbricato di altra ditta non meglio identificata e con cortile comune interno, a EST con la via Del Tarocco, a SUD con cortile comune interno. (Allegato 06)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	87,60 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,80 m	primo
Balcone	19,00 mq	19,00 mq	,25	4,75 mq	0,00 m	primo



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>106,75 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>106,75 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/05/2001</b> al <b>01/04/1983</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 268,56 Piano primo
Dal <b>23/07/2009</b> al <b>01/05/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 268,56 Piano primo
Dal <b>13/09/2024</b> al <b>23/07/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 268,56 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Allegato 04)

Si rappresenta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 12.08.2021 (Allegato n.15)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	98	4	1	A2	1	4 vani	100 mq	268,56 €	primo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Va precisato che:

Si evidenziano delle incongruenze tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo.

### Irregolarità Sanabili

Si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto ai grafici assentiti (C.E. in Sanatoria e

Catasto). Nello specifico:

- È stata realizzata una diversa riorganizzazione interna, con l'unificazione del vano d'ingresso e del vano attiguo in un unico locale ingresso/pranzo/cucina.
- È stato creato un disimpegno che distribuisce gli altri due vani e il servizio igienico.
- Due finestre rappresentate nei grafici della C.E. in Sanatoria sono state trasformate in porte-finestre con apertura sul balcone perimetrale.

Tali variazioni nella distribuzione interna risultano sanabili urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione interna, a cura di un tecnico abilitato. Si stima un costo per ammenda pari a € 1.000. A seguito della sanatoria, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di una nuova pratica DOCFA, con un onere presunto pari a € 700 (comprensivo degli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate) (cfr. Allegati 05 - 06).

#### **Irregolarità Non Sanabili**

È stata accertata un'ulteriore modifica nel pianerottolo di piano, parte comune del vano scala che collega il primo e il secondo piano. Su tale pianerottolo sono stati realizzati un vano lavanderia e un servizio igienico aggiuntivo. Tali vani sono stati messi in comunicazione con l'appartamento mediante l'apertura di una porta d'accesso diretta dal vano ingresso/pranzo/cucina verso la lavanderia. Questa operazione configura un ampliamento dell'appartamento che, tuttavia, include uno spazio di proprietà comune (il vano scala) e non esclusiva. Tale ampliamento risulta assolutamente non sanabile sotto il profilo urbanistico.

Si rende pertanto obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi originario, tramite:

- La demolizione dei due vani realizzati nel vano scala.
- La chiusura dell'accesso diretto dall'appartamento.

Il costo presuntivo per tale ripristino è stimato in € 5.000, somma che dovrà essere decurtata dal valore commerciale del bene stimato in sede di perizia.

#### **PRECISAZIONI**

Si evidenzia che a seguito della morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 12.08.2021, gli eredi ad oggi non hanno registrato/azionato alcuna successione, che modificherebbe le quote di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento. (Allegato 15)

#### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di mantenimento dell'appartamento è buono; l'involucro del corpo di fabbrica invece è in cattivo stato di mantenimento. (Allegato n°02)

#### **PARTI COMUNI**

Vi sono parti comuni con altre proprietà:

il cortile interno comune ad altro fabbricato in direzione Ovest, dal quale si accede alla scala esterna che dà accesso all'appartamento in questione;  
atrio comune al chiuso in direzione Nord con accesso indipendente dalla Via Del Tarocco, che contiene la scala che conduce ai vari piani del fabbricato.

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

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (cfr. Allegato 02 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite due percorsi distinti:

1. Una scala esterna con accesso da un cortile comune.
2. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (cfr. Allegato 02 – da foto 20 a foto 21).

L'intero fabbricato edilizio presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura grezza. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è scarso in considerazione del suo stato di mantenimento esterno, mentre lo stato di mantenimento interno è buono. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,80.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento è con mattonelle di clinker ceramico da cm. 45x45;
- il rivestimento parietale del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.20x20 per un'altezza pari a h. 2,10;
- il rivestimento parietale della lavanderia/wc è in mattonelle di ceramica da cm.20x20 per un'altezza pari a h. 1,60 e h. 1,85;
- le porte interne sono in legno massello noce, ad esclusione di una in tamburato nobilitato;
- gli infissi esterni, sono alluminio preverniciato a taglio freddo con vetro camera e serrande in pvc;
- le pareti sono trattate con idropitture nobilitate da effetti;
- impianto idrico è sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento e condizionamento è con pompe di calore singole ad aria;
- impianto elettrico è a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla parte debitrice.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Aliquò Stefano deceduto il 01.05.2001</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/05/2001	46	3702
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Catania	12/12/2012		52004
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/07/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CARUSO Michelangelo in Catania	23/07/2009	53891	12143
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Catania	29/07/2009	44699	27978
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Catania il 29/07/2009  
 Reg. gen. 44701 - Reg. part. 11620  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 75.000,00  
 Rogante: Notaio Caruso Michelangelo  
 Data: 23/07/2009  
 N° repertorio: 53892  
 N° raccolta: 12144

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Catania il 10/08/2021  
 Reg. gen. 38029 - Reg. part. 28728  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione Edilizia in Sanatoria n°22/554 del 15.06.2001 - provvedimento S.C.E. n°657 del 07.06.2001 in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegati 11 - 12)

Va precisato che:

Si evidenziano delle incongruenze tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo.

### **Irregolarità Sanabili**

Si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto ai grafici assentiti (C.E. in Sanatoria e Catasto). Nello specifico:

- È stata realizzata una diversa riorganizzazione interna, con l'unificazione del vano d'ingresso e del vano attiguo in un unico locale ingresso/pranzo/cucina.
- È stato creato un disimpegno che distribuisce gli altri due vani e il servizio igienico.
- Due finestre rappresentate nei grafici della C.E. in Sanatoria sono state trasformate in porte-finestre con apertura sul balcone perimetrale.

Tali variazioni nella distribuzione interna risultano sanabili urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione interna, a cura di un tecnico abilitato. Si stima un costo per ammenda pari a € 1.000. A seguito della sanatoria, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di una nuova pratica DOCFA, con un onere presunto pari a € 700 (comprensivo degli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate) (cfr. Allegati 05 - 06).

### **Irregolarità Non Sanabili**

È stata accertata un'ulteriore modifica nel pianerottolo di piano, parte comune del vano scala che collega il primo e il secondo piano. Su tale pianerottolo sono stati realizzati un vano lavanderia e un servizio igienico aggiuntivo. Tali vani sono stati messi in comunicazione con l'appartamento mediante l'apertura di una porta d'accesso diretta dal vano ingresso/pranzo/cucina verso la lavanderia. Questa operazione configura un ampliamento dell'appartamento che, tuttavia, include uno spazio di proprietà comune (il vano scala) e non esclusiva. Tale ampliamento risulta assolutamente non sanabile sotto il profilo urbanistico.

Si rende pertanto obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi originario, tramite:

- La demolizione dei due vani realizzati nel vano scala.
- La chiusura dell'accesso diretto dall'appartamento.

Il costo presuntivo per tale ripristino è stimato in € 5.000, somma che dovrà essere decurtata dal valore commerciale del bene stimato in sede di perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo (ex lastrico solare)

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (Allegato 07 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite un percorso distinto:

1. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso pedonale diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (Allegato 07 – da foto 01 a foto 06).

Accedendo all'appartamento si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/wc e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a tre camere una delle quali con servizio igienico in camera dedicato. (Allegato 07 – da foto 07 a foto 22). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud.

**Va precisato che vi sono DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI:**

Sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10 -12)

Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza.

Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica.

Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale.

**APPARTAMENTO al piano secondo, di vani utili 4 1/2 oltre una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale F/5 (lastrico solare) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un vano con servizio igienico in camera, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;** (Allegato 09, Allegato 10)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00 di media. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.95,74. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00.

**La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.1117,20.** (Allegato 09, Allegato 10)

## 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 oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si rappresenta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 12.08.2021 (Allegato n.15)

## CONFINI

L'appartamento in questione confina a NORD con atrio comune coperto contenente la scala di collegamento ai piani, a OVEST con altro fabbricato di altra ditta non meglio identificata e con cortile comune interno, a EST con la via Del Tarocco, a SUD con cortile comune interno. (Allegato 10)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (EX TERRAZZA)	95,74 mq	112,45 mq	1	112,45 mq	3,00 m	secondo
Balcone	19,00 mq	19,00 mq	,25	4,75 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				117,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI**

Va doverosamente evidenziato che sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10)

Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza.

Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica.

Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto



in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/2001 al 01/04/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 98, Sub. 6 Categoria F5 Piano secondo
Dal 23/07/2009 al 01/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 98, Sub. 6 Categoria F5 Piano secondo
Dal 13/09/2024 al 23/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 98, Sub. 6 Categoria F5 Piano secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Allegato 08)

Si rappresenta che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 12.08.2021 (Allegato n.15)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	98	4	1	A2	1	4 vani	100 mq	268,56 €	primo	
	38	98	6		F5					secondo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI

Va doverosamente evidenziato che sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10)

Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza.

Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica.

Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale.



## PRECISAZIONI

### DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI

Va doverosamente evidenziato che sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10)

Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza.

Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica.

Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale.

Si evidenzia che a seguito della morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 12.08.2021, gli eredi ad oggi non hanno registrato/azionato alcuna successione, che modificherebbe le quote di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento. (Allegato 15)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'appartamento è buono; l'involucro del corpo di fabbrica invece è in cattivo stato di mantenimento. (Allegato n°07)

## PARTI COMUNI

Vi sono parti comuni con altre proprietà:

Atrio comune al chiuso in direzione Nord con accesso indipendente dalla Via Del Tarocco, che contiene la scala che conduce ai vari piani del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (Allegato 07 - foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite un percorso distinto:

1. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso pedonale diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (Allegato 07 - da foto 01 a foto 06).

L'intero fabbricato edilizio presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura grezza. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è scarso in considerazione del suo stato di mantenimento esterno, mentre lo stato di mantenimento interno è buono. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 3,00 di media.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- falde di copertura in legno lamellare a vista;
- la pavimentazione in tutto l'appartamento è con mattonelle di clinker ceramico da cm. 60x60;
- il rivestimento parietale della lavanderia/wc è in mattonelle di ceramica da cm.60x60 per un'altezza pari a h. 1,20;
- le porte interne (ove presenti) sono in legno tamburato nobilitato;
- gli infissi esterni, sono alluminio preverniciato a taglio freddo con vetro camera e serrande in pvc;
- le pareti sono trattate con idropitture nobilitate da effetti;
- impianto idrico è sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento non è presente;
- impianto elettrico è a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla famiglia della figlia dei debitori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Aliquò Stefano deceduto il 01.05.2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/05/2001	46	3702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	12/12/2012		52004
		Registrazione			
Dal 23/07/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CARUSO Michelangelo in Catania	23/07/2009	53891	12143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	29/07/2009	44699	27978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 29/07/2009  
Reg. gen. 44701 - Reg. part. 11620  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Notaio Caruso Michelangelo  
Data: 23/07/2009  
N° repertorio: 53892  
N° raccolta: 12144

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Catania il 10/08/2021  
Reg. gen. 38029 - Reg. part. 28728  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione Edilizia in Sanatoria n°22/554 del 15.06.2001 - provvedimento S.C.E. n°657 del 07.06.2001 in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegati 11 - 12)

**Va precisato che sono presenti DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETÀ SENZA ATTI AUTORIZZATIVI:**

Sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10)

Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza.

Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica.

Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo**

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (cfr. Allegato 02 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite due percorsi distinti: 1. Una scala esterna con accesso da un cortile comune. 2. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (cfr. Allegato 02 – da foto 20 a foto 21). Accedendo all'appartamento dalla scala esterna (cfr. Allegato 02 – da foto 01 a foto 07), si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/WC e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a un servizio igienico e a due camere da letto di comode dimensioni (cfr. Allegato 02 – da foto 08 a foto 12). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud (cfr. Allegato 02 – da foto 12 a foto 19, Allegato 06). **Va precisato che:** Si evidenziano delle incongruenze tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo. **Irregolarità Sanabili:** Si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto ai grafici assentiti (C.E. in Sanatoria e Catasto). Nello specifico: • È stata realizzata una diversa riorganizzazione interna, con l'unificazione del vano d'ingresso e del vano attiguo in un unico locale ingresso/pranzo/cucina. • È stato creato un disimpegno che distribuisce gli altri due vani e il servizio igienico. • Due finestre rappresentate nei grafici della C.E. in Sanatoria sono state trasformate in porte-finestre con apertura sul balcone perimetrale. Tali variazioni nella distribuzione interna risultano sanabili urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione interna, a cura di un tecnico abilitato. Si stima un costo per ammenda pari a € 1.000. A seguito della sanatoria, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di una nuova pratica DOCFA, con un onere presunto pari a € 700 (comprensivo degli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate) (cfr. Allegati 05 - 06). **Irregolarità Non Sanabili:** È stata accertata un'ulteriore modifica nel pianerottolo di piano, parte comune del vano scala che collega il primo e il secondo piano. Su tale pianerottolo sono stati realizzati un vano lavanderia e un servizio igienico aggiuntivo. Tali vani sono stati messi in comunicazione con l'appartamento mediante l'apertura di una porta d'accesso diretta dal vano ingresso/pranzo/cucina verso la lavanderia. Questa operazione configura un ampliamento dell'appartamento che, tuttavia, include uno spazio di proprietà comune (il vano scala) e non esclusiva. Tale ampliamento risulta assolutamente non sanabile sotto il profilo urbanistico. Si rende pertanto obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi originario, tramite: • La demolizione dei due vani realizzati nel vano scala. • La chiusura dell'accesso diretto dall'appartamento. Il costo presuntivo per tale ripristino è stimato in € 5.000, somma che dovrà essere decurtata dal valore commerciale del bene stimato in sede di perizia. **APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 3 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un servizio igienico, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;** (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,80. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.87,60. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00. **La superficie commerciale totale**



**dell'appartamento al piano primo è pari a mq.106,75.** (Allegato 05, Allegato 06)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.670,00

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE) e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 106,75.

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della buona rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo	106,75 mq	840,00 €/mq	€ 89.670,00	100,00%	€ 89.670,00
Valore di stima:					€ 89.670,00

Valore di stima: € 89.670,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di bonifica urbanistica e ripristino stato dei luoghi	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 68.719,50 e in cifra tonda: € 69.000,00**

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE) e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 106,75.



Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della buona rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo (ex lastrico solare)**

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (Allegato 07 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite un percorso distinto: 1. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso pedonale diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (Allegato 07 – da foto 01 a foto 06). Accedendo all'appartamento si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/wc e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a tre camere una delle quali con servizio igienico in camera dedicato. (Allegato 07 – da foto 07 a foto 22). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud. **Va precisato che vi sono DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI:** Sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10 -12) Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza. Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica. Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale. **APPARTAMENTO al piano secondo, di vani utili 4 1/2 oltre una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale F/5 (lastrico solare) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un vano con servizio igienico in camera, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;** (Allegato 09, Allegato 10) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00 di media. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.95,74. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo, è**

**pari a mq.1117,20.** (Allegato 09, Allegato 10)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 98, Sub. 6, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 98.448,00

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE) e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 117,20.

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della buona rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo	117,20 mq	840,00 €/mq	€ 98.448,00	100,00%	€ 98.448,00
Valore di stima:					€ 98.448,00

Valore di stima: € 98.448,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene non sanabile sotto il profilo urbanistico: decurtazione del valore del bene ai fini della vendita immobiliare	75,00	%

**Valore finale di stima: € 24.612,00 e in cifra tonda: € 25.000,00**

**L'aggiudicatario e/o potenziali offerenti, pertanto, acquistano il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, consapevoli dello stato tecnico urbanistico in cui si trova il bene, e della non possibilità di sanabilità urbanistica.**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETÀ SENZA ATTI AUTORIZZATIVI

Va doverosamente evidenziato che sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10)

Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza.

Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica.

Si evidenzia che a seguito della morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 12.08.2021, gli eredi ad oggi non hanno registrato/azionato alcuna successione, che modificherebbe le quote di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento. (Allegato 15)

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.

Catania, li 19/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Palma Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- Allegato N° 01 Verbale di sopralluogo*
- Allegato N° 02 - Riprese fotografiche (appartamento) - LOTTO 01*
- Allegato N° 03 - Estratto di mappa F. 38 P.IIa 98*
- Allegato N° 04 - Visura storica F. 38 P.IIa 98 Sub 4 - LOTTO 01*
- Allegato N° 05 - Pianta catastale F. 38 P.IIa 98 Sub 4 - LOTTO 01*
- Allegato N° 06 - Rilievo e dati metrici commerciali F. 38 P.IIa 98 Sub 4 - LOTTO 01*
- Allegato N° 07 - Riprese fotografiche (appartamento ex terrazza) - LOTTO 02*
- Allegato N° 08 - Visura storica F. 38 P.IIa 98 Sub 6 - LOTTO 02*
- Allegato N° 09 - Pianta catastale F. 38 P.IIa 98 Sub 6 - LOTTO 02*
- Allegato N° 10 - Rilievo e dati metrici commerciali F. 38 P.IIa 98 Sub 6 - LOTTO 02*
- Allegato N° 11 Concessione Edilizia in Sanatoria n°22/554 del 15.06.2001*
- Allegato N° 12 - Grafici allegati alla sanatoria n°22/554 del 15.06.2001*
- Allegato N° 13 - Atto di proprietà*
- Allegato N° 14 - Visure Ipocatastali*
- Allegato N° 15 - Certificato di morte del 12.08.2021*

**LOTTO 1****• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo**

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (cfr. Allegato 02 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite due percorsi distinti: 1. Una scala esterna con accesso da un cortile comune. 2. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (cfr. Allegato 02 – da foto 20 a foto 21). Accedendo all'appartamento dalla scala esterna (cfr. Allegato 02 – da foto 01 a foto 07), si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/WC e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a un servizio igienico e a due camere da letto di comode dimensioni (cfr. Allegato 02 – da foto 08 a foto 12). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud (cfr. Allegato 02 – da foto 12 a foto 19, Allegato 06). **Va precisato che:** Si evidenziano delle incongruenze tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo. **Irregolarità Sanabili:** Si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto ai grafici assentiti (C.E. in Sanatoria e Catasto). Nello specifico: • È stata realizzata una diversa riorganizzazione interna, con l'unificazione del vano d'ingresso e del vano attiguo in un unico locale ingresso/pranzo/cucina. • È stato creato un disimpegno che distribuisce gli altri due vani e il servizio igienico. • Due finestre rappresentate nei grafici della C.E. in Sanatoria sono state trasformate in porte-finestre con apertura sul balcone perimetrale. Tali variazioni nella distribuzione interna risultano sanabili urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione interna, a cura di un tecnico abilitato. Si stima un costo per ammenda pari a € 1.000. A seguito della sanatoria, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di una nuova pratica DOCFA, con un onere presunto pari a € 700 (comprensivo degli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate) (cfr. Allegati 05 - 06). **Irregolarità Non Sanabili:** È stata accertata un'ulteriore modifica nel pianerottolo di piano, parte comune del vano scala che collega il primo e il secondo piano. Su tale pianerottolo sono stati realizzati un vano lavanderia e un servizio igienico aggiuntivo. Tali vani sono stati messi in comunicazione con l'appartamento mediante l'apertura di una porta d'accesso diretta dal vano ingresso/pranzo/cucina verso la lavanderia. Questa operazione configura un ampliamento dell'appartamento che, tuttavia, include uno spazio di proprietà comune (il vano scala) e non esclusiva. Tale ampliamento risulta assolutamente non sanabile sotto il profilo urbanistico. Si rende pertanto obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi originario, tramite: • La demolizione dei due vani realizzati nel vano scala. • La chiusura dell'accesso diretto dall'appartamento. Il costo presuntivo per tale ripristino è stimato in € 5.000, somma che dovrà essere decurtata dal valore commerciale del bene stimato in sede di perizia. **APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 3 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un servizio igienico, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;** (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,80. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.87,60. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.106,75.** (Allegato 05, Allegato 06)



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 69.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo (ex lastrico solare)**

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (Allegato 07 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite un percorso distinto: 1. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso pedonale diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (Allegato 07 – da foto 01 a foto 06). Accedendo all'appartamento si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/wc e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a tre camere una delle quali con servizio igienico in camera dedicato. (Allegato 07 – da foto 07 a foto 22). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud. **Va precisato che vi sono DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI:** Sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10 -12) Tale nuova costruzione **NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza. Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica. Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale. **APPARTAMENTO al piano secondo, di vani utili 4 1/2 oltre una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale F/5 (lastrico solare) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un vano con servizio igienico in camera, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;** (Allegato 09, Allegato 10) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00 di media. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.95,74. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.1117,20.** (Allegato 09, Allegato 10)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 98, Sub. 6, Categoria F5

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

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 479/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	106,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento dell'appartamento è buono; l'involucro del corpo di fabbrica invece è in cattivo stato di mantenimento. (Allegato n°02)		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (cfr. Allegato 02 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite due percorsi distinti: 1. Una scala esterna con accesso da un cortile comune. 2. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (cfr. Allegato 02 – da foto 20 a foto 21). Accedendo all'appartamento dalla scala esterna (cfr. Allegato 02 – da foto 01 a foto 07), si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/WC e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a un servizio igienico e a due camere da letto di comode dimensioni (cfr. Allegato 02 – da foto 08 a foto 12). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud (cfr. Allegato 02 – da foto 12 a foto 19, Allegato 06). <b>Va precisato che:</b> Si evidenziano delle incongruenze tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo. <b>Irregolarità Sanabili:</b> Si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto ai grafici assentiti (C.E. in Sanatoria e Catasto). Nello specifico: • È stata realizzata una diversa riorganizzazione interna, con l'unificazione del vano d'ingresso e del vano attiguo in un unico locale ingresso/pranzo/cucina. • È stato creato un disimpegno che distribuisce gli altri due vani e il servizio igienico. • Due finestre rappresentate nei grafici della C.E. in Sanatoria sono state trasformate in porte-finestre con apertura sul balcone perimetrale. Tali variazioni nella distribuzione interna risultano sanabili urbanisticamente mediante la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distribuzione interna, a cura di un tecnico abilitato. Si stima un costo per ammenda pari a € 1.000. A seguito della sanatoria, sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di una nuova pratica DOCFA, con un onere presunto pari a € 700 (comprensivo degli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate) (cfr. Allegati 05 - 06). <b>Irregolarità Non Sanabili:</b> È stata accertata un'ulteriore modifica nel pianerottolo di piano, parte comune del vano scala che collega il primo e il secondo piano. Su tale pianerottolo sono stati realizzati un vano lavanderia e un servizio igienico aggiuntivo. Tali vani sono stati messi in comunicazione con l'appartamento mediante l'apertura di una porta d'accesso diretta dal vano ingresso/pranzo/cucina verso la lavanderia. Questa operazione configura un ampliamento dell'appartamento che, tuttavia, include uno spazio di proprietà comune (il vano scala) e non esclusiva. Tale ampliamento risulta assolutamente non sanabile sotto il profilo urbanistico. Si rende pertanto obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi originario, tramite: • La demolizione dei due vani realizzati nel vano scala. • La chiusura dell'accesso diretto dall'appartamento. Il costo presuntivo per tale ripristino è stimato in € 5.000, somma che dovrà essere decurtata dal valore commerciale del bene stimato in sede di perizia. <b>APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 3 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un servizio igienico, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;</b> (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,80. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.87,60. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00. <b>La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.106,75.</b> (Allegato 05, Allegato 06)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dalla parte debitrice.
------------------------------	--

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 2 – Appartamento (ex lastrico solare)			
<b>Ubicazione:</b>	Catania (CT) - Via Del Tarocco n°23, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 98, Sub. 6, Categoria F5	<b>Superficie</b>	117,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di mantenimento dell'appartamento è buono; l'involucro del corpo di fabbrica invece è in cattivo stato di mantenimento. (Allegato n°07)		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre elevazioni fuori terra. Il complesso edilizio è ubicato in un'area periferica del Comune di Catania, caratterizzata da un'elevata densità urbanistica e una buona rete viaria, precisamente in Via Del Tarocco, civico 23. Il contesto urbano limitrofo è interamente urbanizzato, composto prevalentemente da sistemi edilizi residenziali omogenei a quello in oggetto (Allegato 07 – foto aerea e foto 01). L'accesso all'immobile avviene tramite un percorso distinto: 1. Una scala interna situata in un atrio comune chiuso, con ingresso pedonale diretto da Via del Tarocco, che collega tutti i piani del fabbricato (Allegato 07 – da foto 01 a foto 06). Accedendo all'appartamento si accede direttamente a un ampio vano unico adibito a ingresso/soggiorno/cucina. Questo ambiente principale disimpegna direttamente un vano lavanderia/wc e un corridoio di distribuzione. Dal disimpegno si accede a tre camere una delle quali con servizio igienico in camera dedicato. (Allegato 07 – da foto 07 a foto 22). Tutti i locali del piano presentano aperture finestrate verso l'esterno, inclusi un balcone perimetrale sviluppato sui fronti est e sud. <b>Va precisato che vi sono DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI:</b> Sul piano originale della terrazza è stato edificato un intero appartamento, senza alcuna autorizzazione urbanistica, nulla osta del Genio Civile, ecc. (Allegati 09 - 10 -12) Tale nuova costruzione <b>NON È ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO</b>, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo l'intera costruzione. Il costo presunto per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 50.000, valore superiore al valore commerciale della terrazza. Di contro tale significativo lavoro di demolizione può comportare danni alle strutture dell'intero edificio e conseguentemente può determinare un pregiudizio statico all'intero corpo di fabbrica. Ne consegue che ai soli fini di una ipotetica vendita tramite asta giudiziaria, il bene in oggetto può essere posto in vendita nel suo stato di fatto sotto ogni profilo tecnico amministrativo (insanabilità urbanistica): i potenziali acquirenti, pertanto, acquisterebbero il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Verrà decurtata una percentuale significativa sul reale valore commerciale. <b>APPARTAMENTO al piano secondo, di vani utili 4 1/2 oltre una lavanderia/wc, un ampio balcone, categoria catastale F/5 (lastrico solare) composto da: da un grande vano d'ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno, due vani, un vano con servizio igienico in camera, una lavanderia/wc oltre a un ampio balcone su due lati;</b> (Allegato 09, Allegato 10) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00 di media. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.95,74. La superficie dei balconi è pari a mq.19,00. <b>La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.117,20.</b> (Allegato 09, Allegato 10)</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dalla famiglia della figlia dei debitori.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DEL TAROCCO N°23, PIANO PRIMO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 29/07/2009  
Reg. gen. 44701 - Reg. part. 11620  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Notaio Caruso Michelangelo  
Data: 23/07/2009  
N° repertorio: 53892  
N° raccolta: 12144

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Catania il 10/08/2021  
Reg. gen. 38029 - Reg. part. 28728  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DEL TAROCCO N°23, PIANO SECONDO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 29/07/2009  
Reg. gen. 44701 - Reg. part. 11620  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Notaio Caruso Michelangelo  
Data: 23/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 53892  
N° raccolta: 12144

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 10/08/2021

Reg. gen. 38029 - Reg. part. 28728

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®