

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.
promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

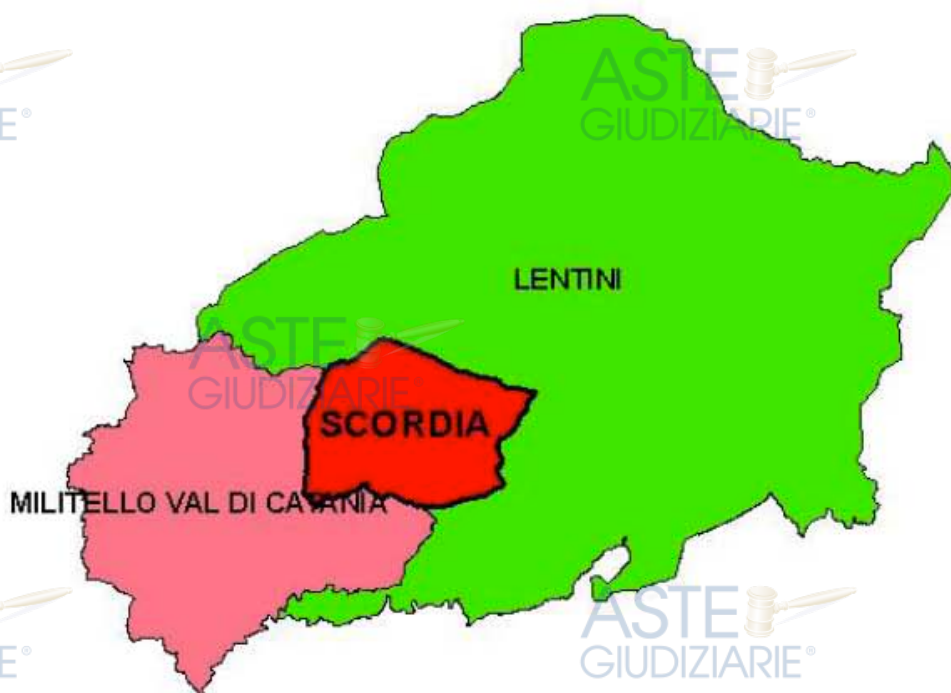
Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	9
Titolarietà.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	14
Stato conservativo.....	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	14
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	19
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8 , piano T.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1.....	23
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.344,00	29



In data 30/12/2025, il sottoscritto Dott. Agr. D'Asta Aurelio, con studio in Via Vittorio Emanuele, 24/b - 95041 - Caltagirone (CT), email aurelioasta@gmail.com, PEC a.d_asta@epap.conafpec.it, Tel. 0933 24 481, Fax 0933 24 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8, piano T (Coord. Geografiche: S = 485990 e = 4128135);
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1 (Coord. Geografiche: S = 485990 E = 4128135).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città che, pur distante circa 600 metri dal centro storico, ha vari servizi come scuole e uffici comunali ecc. ed è ubicato in via Redipuglia 8, a un'altitudine di circa 150 metri sul livello del mare.

L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage, realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte dell'edificio di interesse specifico comprende il piano seminterrato e il piano terra.

Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastato, si segnala che nel tempo sono state effettuate variazioni interne che non riflettono più la situazione originaria dell'edificio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città che, pur distante circa 600 metri dal centro storico, è ben servita da vari servizi come scuole e uffici comunali, e ricade in via Redipuglia 8, a un'altitudine di circa 150 metri sul livello del mare.

L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il

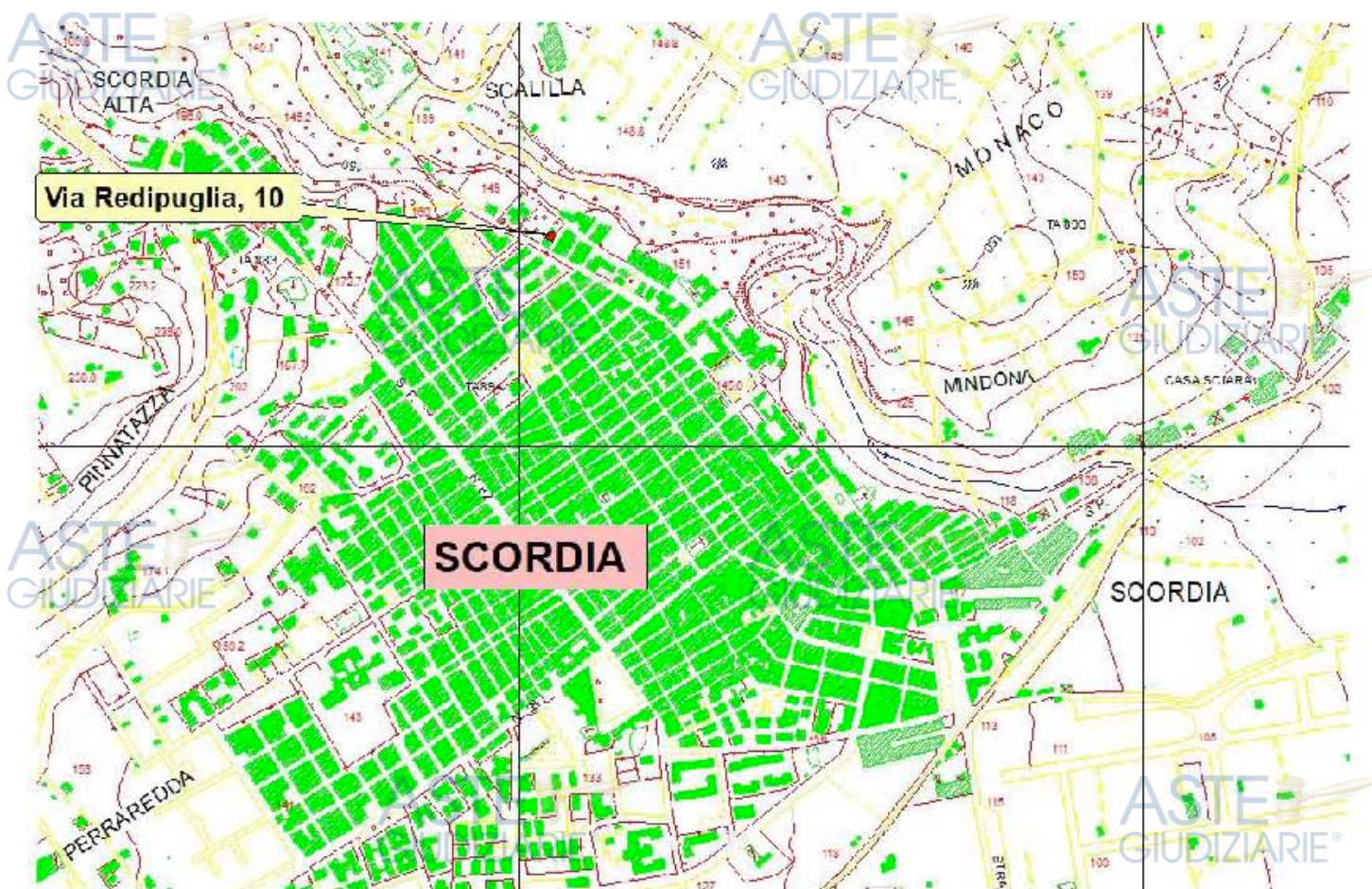
livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage. La costruzione è stata realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte di interesse specifico comprende il piano seminterrato, ossia il garage.

Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastato, si segnala che circa il 50% della superficie del garage è fruibile in quanto l'altezza raggiunge ml. 2,20 mentre per l'altro 50% circa non supera il ml. 1,60, esso non è praticabile.

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

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





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

La relazione evidenzia che, ai fini di garantire la completezza del fascicolo relativo al pignoramento, è necessario integrare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2. Pur avendo il creditore procedente optato per la certificazione notarile sostitutiva, alcune attestazioni risultano mancanti o necessitano di aggiornamento, ma restano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo. Il C.T.U ha richiesto la certificazione mancante al Comune di Scordia e all'Agenzia delle entrate Ufficio del territorio di Catania.

Il sottoscritto ha richiesto ed acquisito i seguenti certificati:

1. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio tra il Sig. **** Omissis ****, contratti il 4/02/1970 nel Comune di Scordia (Anno 1970, part. 2, serie A, N. 8), che si allega alla presente relazione.
2. Certificato di residenza e stato di famiglia aggiornato, attestante che il Sig. **** Omissis **** risiede in Via Redipuglia, 8, Scordia, con la propria famiglia composta da **** Omissis ****, che si allega alla relazione.
3. Visure storiche e mappe catastali aggiornate, al fine di verificare la situazione immobiliare attuale e storica

degli immobili del debitore, che si allegano alla relazione.

È importante sottolineare che, sebbene la certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) descriva analiticamente gli eventi del ventennio e includa i dati catastali attuali e storici, la mancanza di tali documenti (certificati storici catastali, certificati di matrimonio e di residenza e stato di famiglia) avrebbe impedito un accertamento completo e conforme a quanto disposto dal G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

La relazione evidenzia che, ai fini di garantire la completezza del fascicolo relativo al pignoramento, è necessario integrare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2. Pur avendo il creditore procedente optato per la certificazione notarile sostitutiva, alcune attestazioni risultano mancanti o necessitano di aggiornamento, ma restano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo. Il C.T.U ha richiesto la certificazione mancante al Comune di Scordia e all'Agenzia delle entrate Ufficio del territorio di Catania.

Il sottoscritto ha richiesto ed acquisito i seguenti certificati:

1. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio tra il Sig. **** Omissis ****, contratti il 4/02/1970 nel Comune di Scordia (Anno 1970, part. 2, serie A, N. 8), che si allega alla presente relazione.
2. Certificato di residenza e stato di famiglia aggiornato, attestante che il Sig. **** Omissis **** risiede in Via Redipuglia, 8, Scordia, con la propria famiglia composta da **** Omissis ****, che si allega alla relazione.
3. Visure storiche e mappe catastali aggiornate, al fine di verificare la situazione immobiliare attuale e storica degli immobili del debitore, che si allegano alla relazione.

È importante sottolineare che, sebbene la certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) descriva analiticamente gli eventi del ventennio e includa i dati catastali attuali e storici, la mancanza di tali documenti (certificati storici catastali, certificati di matrimonio e di residenza e stato di famiglia) avrebbe impedito un accertamento completo e conforme a quanto disposto dal G.E.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. **** Omissis **** nato a [REDACTED] conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detti immobili con atto di divisione del 26/01/2004 in notar Galeardi Donata di Scordia CT rep. 5053, trascritto il 17/02/2004 ai nn. 7421/5131, da potere di se stesso e del signor **** Omissis **** [REDACTED] divisione nascente da atto di donazione paterna del 10/06/1967 in notar Gaetano Caruso di Militello in Val di Catania, registrato al n. 434.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. **** Omissis **** nato a [REDACTED] conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detti immobili con atto di divisione del 26/01/2004 in notar Galeardi Donata di Scordia CT rep. 5053, trascritto il 17/02/2004 ai nn. 7421/5131, da potere di se stesso e del signor **** Omissis **** nato [REDACTED] divisione nascente da atto di donazione paterna del 10/06/1967 in notar Gaetano Caruso di Militello in Val di Catania, registrato al n. 434.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

L'appartamento di nostro interesse confina:

- A Nord con la ditta [REDACTED] attualmente adibita a terreno in stato di abbandono;
- A Sud con la Via Redipuglia;
- A Est con la costruzione di [REDACTED]
- A Ovest con [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Il garage di nostro interesse confina:

- A Nord con la ditta [REDACTED] attualmente adibita a terreno;
- A Sud con la Via Redipuglia, 8;
- A Est con la costruzione di [REDACTED];
- A Ovest con il terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	169,00 mq	1	169,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage utilizzabile	6,80 mq	8,50 mq	1	7,50 mq	2,20 m	S
Garage non fruibile	6,80 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	1,60 m	S
Totale superficie convenzionale:				9,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1995 al 09/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 945 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T
Dal 09/11/1995 al 23/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 945, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T
Dal 26/01/2004 al 02/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 945, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 335,70 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1996 al 23/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 945, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq. Rendita € 57,95 Piano s
Dal 23/04/1996 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 945, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq. Piano S
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 945, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq. Superficie catastale 17 mq Rendita € 57,95 Piano S

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	945	1		A2	3	6,5 vani	169 mq	335,7 €	T	

Corrispondenza catastale

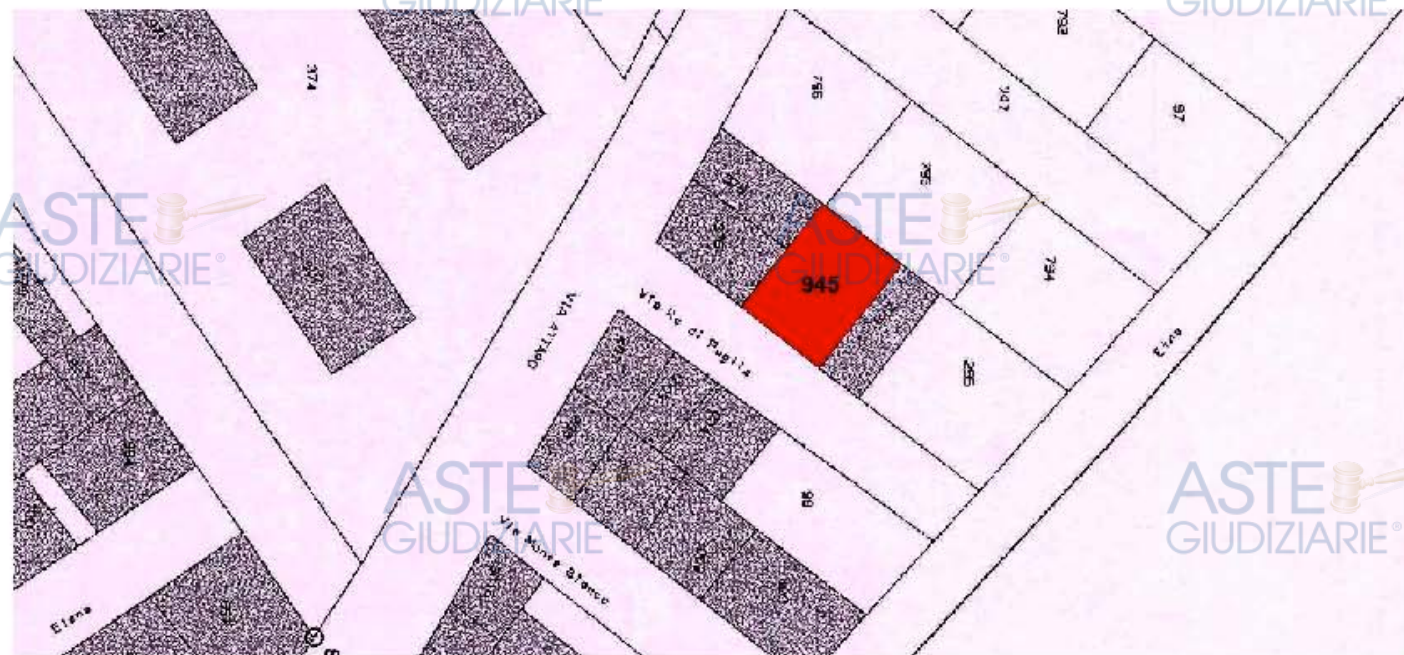
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Intestato a **** Omissis **** nato [REDACTED] ario 1/1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	945	2		C6	4	17 mq.	17 mq	57,95 €	S	

Corrispondenza catastale

Intestato a **** Omissis **** nato a [REDACTED] proprietario 1/1.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione pessimo. Le pareti interne mostrano una significativa presenza di macrolesioni e microlesioni, che hanno sollevato sospetti di possibili problemi strutturali da parte del perito incaricato (C.T.U.). Su richiesta al Giudice dell'esecuzione (G.E.), il C.T.U. ha coinvolto l'Ing. Amato Alessandro, esperto strutturista, il quale ha potuto assicurare sia il C.T.U. che il custode circa la solidità strutturale dell'edificio. L'esperto ha chiarito che le lesioni segnalate non sono di natura strutturale, ma sono concentrate nella tamponatura esterna e nelle pareti interne, risultate dalla scarsa realizzazione dell'opera e successivi assestamenti che hanno provocato le lesioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione pessimo. Le pareti interne e la pavimentazione sono state realizzate in cemento a rustico e sono fatiscenti.

Si è constatato altresì che è stato realizzato nel vano seminterrato, adibito a garage, un pozzetto di raccolta acque piovane che quando si riempie viene svuotato automaticamente da una pompa, da quanto dichiarato dal proprietario il pozzetto è realizzato a terra nuda senza rivestimento. L'Ing. Amato consiglia che venga incapsulato con pozzetto prefabbricato in cemento armato o altro materiale tale da evitare che l'acqua possa infiltrarsi nelle fondazioni in caso di non funzionamento della pompa. A quanto riferito dal proprietario la zona sembra essere acquitrinosa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE E PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

L'immobile in oggetto, sito in via Redipuglia 8 a Scordia, si presenta come una costruzione degli anni '90 con caratteristiche strutturali e urbanistiche di particolare attenzione. Di seguito, un riepilogo e un'analisi dettagliata:

Descrizione strutturale e costruttiva:

- La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato (c.a.) e rivestimento in blocchi di tufo.
- È stata edificata con progetto tecnico approvato, durante la realizzazione dell'opera è stata cambiata la natura del progetto approvato dovendo successivamente sanare l'abuso. L'abuso ha riguardato il non rispetto delle normative edilizie, con evidenti difformità interne, specialmente nel garage.
- Il rivestimento murario mostra problematiche di cattiva esecuzione e lesioni interne, che hanno portato a sospettare il C.T.U di possibili instabilità strutturali.
- Il CTU e l'Ing. Alessandro Amato hanno valutato la stabilità: la struttura portante in muratura appare integra, mentre le microfessurazioni sono principalmente nelle pareti divisorie interne, attribuibili a assestamenti e

tecniche costruttive non corrette.

- Solo in una camera da letto sono state riscontrate fessurazioni che potrebbero indicare un problema di assestamento, ma senza rischi immediati per la stabilità complessiva.

- L'Ing. Amato ha ritenuto che il problema sia principalmente di natura edilizia e non strutturale portante, e non ha ritenuto necessario approfondimenti ulteriori sulla struttura portante.

Caratteristiche interne e accesso:

- L'ingresso avviene superando alcuni gradini esterni essendo leggermente elevato rispetto al livello stradale.

- L'edificio appare vetusto ma ancora in condizioni di abitabilità.

- Internamente: pavimentazione in gress porcellanato, pareti pitturate, infissi in parte in legno e in alluminio, porte tamburellate.

- La cucina è rialzata e raggiungibile tramite una scala interna, creando una differenza di livello rispetto al resto dell'appartamento.

- Sono state riscontrate alcune modifiche interne non comunicate agli organi competenti (eliminazione di alcune pareti, presenza di luci abusive non riportate in planimetria catastale e comunale), che costituiscono difformità catastale e urbanistica.

Condizioni esterne e urbanistiche:

- Il prospetto principale è intonacato e dipinto ormai fatiscente e in stato di deterioramento.

- La balconata della cucina non rispetta le dimensioni minime di legge (non supera 1,50 metri), solo l'infisso esterno, della porta di accesso rispetta le condizioni minime di conformità.

- L'immobile non dispone di uno spazio esterno privato né di un'area di parcheggio o giardino.

- Non ci sono aree condominiali.

Considerazioni generali:

- La costruzione presenta difformità edilizie e urbanistiche che potrebbero avere implicazioni di natura legale e amministrativa.

- Dal punto di vista strutturale, la stabilità sembra garantita, ma le lesioni interne e le difformità potrebbero comportare problemi di sicurezza e di conservazione nel tempo.

- La presenza di modifiche non autorizzate e luci abusive rappresenta un rischio di sanzioni o contenziosi con le

autorità competenti.

Conclusioni:

L'immobile, pur essendo ancora abitabile, necessita di interventi di manutenzione straordinaria e di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali. La stabilità strutturale, secondo le valutazioni del CTU e dell'Ing. Amato, appare sufficiente, ma rimangono criticità legate alle modifiche interne e alle condizioni delle murature.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Il garage è situato sotto l'appartamento, precisamente sotto la cucina che si trova a un piano rialzato rispetto al piano terra.

1. Localizzazione e Struttura:

- Il garage si trova nel vano seminterrato, con caratteristiche strutturali simili a quelle dell'appartamento sovrastante.
- La zona è caratterizzata da fondazioni che si trovano in uno strato di terreno acquitrinoso, il che può influire sulla stabilità e sulla tenuta delle strutture.

2. Sistema di raccolta acque piovane:

- È presente un pozzetto di raccolta acque piovane, realizzato senza rivestimento a terra nuda. Quando il pozzetto si riempie, una pompa automatica lo svuota.
- Il proprietario ha dichiarato che il pozzetto non è rivestito, il che può favorire infiltrazioni d'acqua.

3. Consigli di intervento:

- Durante un sopralluogo con l'Ing. Alessandro Amato, è stato consigliato di incapsulare il pozzetto con un pozzetto prefabbricato in cemento armato o altro materiale resistente, per evitare infiltrazioni nelle fondazioni nel caso in cui la pompa non funzioni correttamente.
- Questa soluzione mira a migliorare la protezione delle strutture sovrastanti e a prevenire danni da infiltrazioni.

4. Criticità strutturali e praticabilità:

- Circa il 50% della proprietà ha un'altezza interna che non supera i 2,20 metri.
- L'altro 50% ha un'altezza inferiore a 1,60 metri, rendendo lo spazio poco praticabile.

- La struttura è un rustico, attualmente utilizzato come deposito attrezzi, il che suggerisce un uso non residenziale o abitativo.

Conclusioni:

- È opportuno intervenire sul sistema di raccolta acque per prevenire infiltrazioni e danni strutturali.
 - La soluzione consigliata dall'ingegnere è l'incapsulamento del pozzetto di raccolta.
 - La bassa altezza interna limita la praticabilità dello spazio, che comunque viene usato come deposito.
- L'ingresso con porta carraia è anch'essa bassa intorno a ml. 2,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** * Omissis ****
Daniele##, come risulta dallo stato di famiglia che si allega.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** e la moglie **** Omissis **** e il figlio ****
Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia che si allega.

PROVENIENZE v ENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2004 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeardi Donata di Scordia	26/01/2004	5053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio Provinciale di Catania	17/02/2004	7421	5131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Catania a far data del 01/01/1958 ad oggi non è stata rilevata la trascrizione di detto atto di donazione del 1967.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2004 al 17/01/2025	**** Ommissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2004	5053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio Provinciale di Catania	17/02/2004	7421	5131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Catania a far data del 01/01/1958 ad oggi non è stata rilevata la trascrizione di detto atto di donazione del 1967.

FORMALITÀ PRE GIUDIZIE VOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Catania aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Tribunale di Caltagirone il 03/06/2024
Reg. gen. 27242 - Reg. part. 2985
Importo: € 28,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.673,93

Trascrizioni

- **Concessione edilizia**
Trascritto a Catania il 14/10/1999
Reg. gen. 35607 - Reg. part. 25859
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Catania il 16/01/2025
Reg. gen. 1672 - Reg. part. 1305
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Catania aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Tribunale di Caltagirone il 03/06/2024
Reg. gen. 27242 - Reg. part. 2985
Importo: € 28,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.673,93

Trascrizioni

- **Concessione edilizia**
Trascritto a Catania il 14/10/1999
Reg. gen. 35607 - Reg. part. 25859
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Catania il 16/01/2025
Reg. gen. 1672 - Reg. part. 1305
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIV A URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

L'area oggetto di accertamento si trova in zona B1 dello strumento urbanistico, che si distingue per essere una zona ubicata a margine del centro storico e caratterizzata da un'elevata densità abitativa. La zona B, di cui B1 fa parte, è considerata una zona omogenea di completamento, ovvero un'area in fase di sviluppo o di completamento urbanistico all'interno di una più ampia zona omogenea.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

L'area oggetto di accertamento si trova in zona B1 dello strumento urbanistico, che si distingue per essere una zona ubicata a margine del centro storico e caratterizzata da un'elevata densità abitativa. La zona B, di cui B1 fa parte, è considerata una zona omogenea di completamento, ovvero un'area in fase di sviluppo o di completamento urbanistico all'interno di una più ampia zona omogenea.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

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

Dai dati forniti emerge quanto segue:

1. Autorizzazione iniziale: La Commissione edilizia del Comune di Scordia, in data 28 dicembre 1964, ha espresso parere favorevole e ha autorizzato l'esecuzione della costruzione, che è stata successivamente autorizzata in data 31 dicembre 1964, per un immobile sito in una via da denominare come indicato nella planimetria rilasciata dal Comune.
2. Difformità durante la costruzione: Durante i lavori, il Sig. **** Omissis **** non avrebbe rispettato integralmente il progetto approvato e autorizzato, risultando quindi una trasformazione urbanistica abusiva.
3. Procedura di sanatoria: In conseguenza di questa trasformazione abusiva, è stata rilasciata una concessione

edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tale concessione è stata rilasciata in data 20 aprile 1989, notificata al geom. Pirracchio in data 12/10/1989, e ha riguardato la sanatoria di alcune modifiche specifiche, tra cui:

- Realizzazione di un piano interrato;
- Trasformazione del piano terra e del primo piano, e sopraelevazione del secondo piano (quest'ultimi, primo e secondo piano non di interesse per la procedura esecutiva).

4. Situazione attuale: Alla luce di quanto sopra, la costruzione risulterebbe in regola e sanata ai fini urbanistici.

In conclusione, secondo le risultanze delle indagini e delle autorizzazioni rilasciate, l'immobile oggetto di accertamento è considerato conforme alle normative urbanistiche e regolarmente sanato, non presentando irregolarità di rilievo ai fini della procedura in corso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

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

Dai dati forniti emerge quanto segue:

1. Autorizzazione iniziale: La Commissione edilizia del Comune di Scordia, in data 28 dicembre 1964, ha espresso parere favorevole e ha autorizzato l'esecuzione della costruzione, che è stata successivamente autorizzata in data 31 dicembre 1964, per un immobile sito in una via da denominare come indicato nella planimetria rilasciata dal Comune.

2. Difformità durante la costruzione: Durante i lavori, il Sig. **** Omissis **** non avrebbe rispettato integralmente il progetto approvato e autorizzato, risultando quindi una trasformazione urbanistica abusiva.

3. Procedura di sanatoria: In conseguenza di questa trasformazione abusiva, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tale concessione è stata rilasciata in data 20 aprile 1989, notificata al geom. Pirracchio in data 12/10/1989, e ha riguardato la sanatoria di alcune modifiche specifiche, tra cui:

- Realizzazione di un piano interrato;

- Trasformazione del piano terra e del primo piano, e sopraelevazione del secondo piano (quest'ultimi, primo e secondo piano non di interesse per la procedura esecutiva).

4. Situazione attuale: Alla luce di quanto sopra, la costruzione risulterebbe in regola e sanata ai fini urbanistici.

In conclusione, secondo le risultanze delle indagini e delle autorizzazioni rilasciate, l'immobile oggetto di accertamento è considerato conforme alle normative urbanistiche e regolarmente sanato, non presentando irregolarità di rilievo ai fini della procedura in corso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 8 , PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.L'appartamento non fa parte di un condominio, quindi non sono previsti né vincoli né oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCORDIA (CT) - VIA REDIPUGLIA, 10, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.L'appartamento non fa parte di un condominio, quindi non sono previsti né vincoli né oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città che, pur distante circa 600 metri dal centro storico, ha vari servizi come scuole e uffici comunali ecc. ed è ubicato in via Redipuglia 8, a un'altitudine di circa 150 metri sul livello del mare. L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage, realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte dell'edificio di interesse specifico comprende il piano seminterrato e il piano terra. Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastrato, si segnala che nel tempo sono state effettuate variazioni interne che non riflettono più la situazione originaria dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 945, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 47.320,00

Il sottoscritto ha effettuato una valutazione di un fabbricato di civile abitazione di tipo economico, situato in Via Redipuglia 8, Scordia (CT). L'immobile è registrato al catasto Fabbricati con i seguenti

ASTE GIUDIZIARIE®
riferimenti: Foglio 12, Particella 945, Subalterno 1. La zona circostante è prossima al centro storico, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analizzate per una determinazione accurata del valore venale.

Analisi di mercato e metodologia di stima

ASTE GIUDIZIARIE®
La valutazione si è basata sul procedimento di stima sintetico comparativo, considerando i prezzi praticati nel mercato locale, elaborati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, in linea con gli indicatori OMI e con i dati rilevati presso agenzie immobiliari di compravendita. Sono stati presi in considerazione fattori come ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, tra gli altri.

Valori di mercato stimati:

- Valore di mercato massimo: € 400,00 per mq
- Valore di mercato minimo: € 240,00 per mq
- Valore di mercato medio: € 300,00 per mq
- Valore praticato nella zona: € 280,00 per mq (valore stimato dall'esperienza tecnica e dai dati di mercato)

ASTE GIUDIZIARIE®
Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, classificato come "Vecchia costruzione" di tipo economico, e applicando i correttivi dovuti (coefficiente di differenziazione di piano, vetustà, efficienza energetica, ecc.), il valore finale di stima è di: **€ 47.320,00**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1

ASTE GIUDIZIARIE®
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città che, pur distante circa 600 metri dal centro storico, è ben servita da vari servizi come scuole e uffici comunali, e ricade in via Redipuglia 8, a un'altitudine di circa 150 metri sul livello del mare. L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage. La costruzione è stata realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte di interesse specifico comprende il piano seminterrato, ossia il garage. Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastato, si segnala che circa il 50% della superficie del garage è fruibile in quanto l'altezza raggiunge ml. 2,20 mentre per l'altro 50% circa non supera il ml. 1,60, esso non è praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 945, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.024,00

Il sottoscritto ha effettuato una valutazione di un fabbricato di civile abitazione di tipo economico, situato in Via Redipuglia 10, Scordia (CT). L'immobile è registrato al catasto Fabbricati con i seguenti riferimenti: Foglio 12, Particella 945, Subalterno 2. La zona circostante è prossima al centro storico, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analizzate per una determinazione accurata del valore venale.

Analisi di mercato e metodologia di stima

La valutazione si è basata sul procedimento di stima sintetico comparativo, considerando i prezzi praticati nel mercato locale, elaborati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, in linea con gli indicatori OMI e con i dati rilevati presso agenzie immobiliari di compravendita. Sono stati presi in considerazione fattori come ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, tra gli altri.

Valori di mercato stimati:

- Valore di mercato massimo: € 300,00 per mq
- Valore di mercato minimo: € 200,00 per mq
- Valore di mercato medio: € 250,00 per mq
- Valore praticato nella zona: € 220,00 per mq (valore stimato dall'esperienza tecnica e dai dati di mercato)

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, classificato come "Vecchia costruzione" di tipo economico, e applicando i correttivi dovuti (coefficiente di differenziazione di piano, vetustà, efficienza energetica, ecc.), soprattutto perchè il garage ha una altezza non conforme, il valore finale di stima è di:

€ 2.024,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8, piano T	169,00 mq	280,00 €/mq	€ 47.320,00	100,00%	€ 47.320,00
Bene N° 2 - Garage Scordia (CT) - Via	9,20 mq	220,00 €/mq	€ 2.024,00	100,00%	€ 2.024,00

Redipuglia, 10, piano S1				
Valore di stima:				€ 49.344,00

Valore di stima: € 49.344,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e aggiornamento catastale	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 41.344,00 (escluso oneri per l'aggiornamento catastali e per lo stato d'uso e manutenzione quantificati in euro € 8.000,00).

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.

Caltagirone, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. D'Asta Aurelio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città che, pur distante circa 600 metri dal centro storico, ha vari servizi come scuole e uffici comunali ecc. ed è ubicato in via Redipuglia 8, a un'altitudine di circa 150 metri sul livello del mare. L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage, realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte dell'edificio di interesse specifico comprende il piano seminterrato e il piano terra. Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastato, si segnala che nel tempo sono state effettuate variazioni interne che non riflettono più la situazione originaria dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 945, Sub. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area oggetto di accertamento si trova in zona B1 dello strumento urbanistico, che si distingue per essere una zona ubicata a margine del centro storico e caratterizzata da un'elevata densità abitativa. La zona B, di cui B1 fa parte, è considerata una zona omogenea di completamento, ovvero un'area in fase di sviluppo o di completamento urbanistico all'interno di una più ampia zona omogenea.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città che, pur distante circa 600 metri dal centro storico, è ben servita da vari servizi come scuole e uffici comunali, e ricade in via Redipuglia 8, a un'altitudine di circa 150 metri sul livello del mare. L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage. La costruzione è stata realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte di interesse specifico comprende il piano seminterrato, ossia il garage. Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastato, si segnala che circa il 50% della superficie del garage è fruibile in quanto l'altezza raggiunge ml. 2,20 mentre per l'altro 50% circa non supera il ml. 1,60, esso non è praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 945, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area oggetto di accertamento si trova in zona B1 dello strumento urbanistico, che si distingue per essere una zona ubicata a margine del centro storico e caratterizzata da un'elevata densità abitativa. La zona B, di cui B1 fa parte, è considerata una zona omogenea di completamento, ovvero un'area in fase di sviluppo o di completamento urbanistico all'interno di una più ampia zona omogenea.

Prezzo base d'asta: € 41.344,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.344,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scordia (CT) - Via Redipuglia, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 945, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	169,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di manutenzione pessimo. Le pareti interne mostrano una significativa presenza di macrolesioni e microlesioni, che hanno sollevato sospetti di possibili problemi strutturali da parte del perito incaricato (C.T.U.). Su richiesta al Giudice dell'esecuzione (G.E.), il C.T.U. ha coinvolto l'Ing. Amato Alessandro, esperto strutturista, il quale ha potuto assicurare sia il C.T.U. che il custode circa la solidità strutturale dell'edificio. L'esperto ha chiarito che le lesioni segnalate non sono di natura strutturale, ma sono concentrate nella tamponatura esterna e nelle pareti interne, risultate dalla scarsa realizzazione dell'opera e successivi assestamenti che hanno provocato le lesioni.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città, pur distante circa 600 metri dal centro storico, ha vari servizi come scuole e uffici comunali ecc. ed è ubicato in Via Redipuglia 8, a un'altezza di circa 150 metri sul livello del mare. L'immobile fa parte di una costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage, realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte dell'edificio di interesse specifico comprende il piano seminterrato e il piano terra. Sebbene l'immobile sia regolarmente accatastrato si segnala che nel tempo sono state effettuate variazioni interne che non riflettono più la situazione originaria dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	ND.		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** **** come risulta dallo stato di famiglia che si allega.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Scordia (CT) - Via Redipuglia, 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 945, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	9,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di manutenzione pessimo. Le pareti interne e la pavimentazione sono state realizzate in cemento a rustico e sono fatiscenti. Si è constatato altresì che è stato realizzato nel vano seminterrato, adibito a garage, un pozzetto di raccolta acque piovane che quando si riempie viene svuotato automaticamente da una pompa, da quanto dichiarato dal proprietario il pozzetto è realizzato a terra nuda senza rivestimento. L'Ing. Amato consiglia che venga incapsulato con pozzetto prefabbricato in cemento armato o altro materiale tale da evitare che l'acqua possa infiltrarsi nelle fondazioni in caso di non funzionamento della pompa. A quanto riferito dal proprietario la zona sembra essere acquitrinosa.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova a Scordia (CT), in un'area periferica della città, pur distante circa 600 metri dal centro storico, è ben servita da vari servizi come scuole e uffici comunali, e si trova in Via Redipuglia 8, a un'altezza di circa 150 metri sul livello del mare. L'immobile fa parte di una		

	costruzione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con tre piani sopra il livello del terreno e uno seminterrato, adibito a garage. La costruzione è stata realizzata oltre 30 anni fa, con una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di tufo. La parte di interesse specifico comprende il piano seminterrato ossa il gar. Se bene l'immobile sia regolarmente accata stato ossa il 50% della superficie del garage è fruibile in quanto l'altezza raggiunge ml. 2,20 mentre per l'altro 50% circa non supera il ml. 1,60, esso non è praticabile.
Vendita soggetta a IVA:	ND.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** e la moglie **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia che si allega.