
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cuffaro Marta, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	11
Parti Comuni.....	11

Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2019 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 166.604,14	24

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	26



INCARICO

All'udienza del 30/07/2019, il sottoscritto Arch. Cuffaro Marta, con studio in Via Cortile Collegio, 1 - 97018 - Scicli (RG), email marta_cuffaro@hotmail.it, PEC marta.cuffaro@archiworldpec.it, Tel. 338 9380366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T (Coord. Geografiche: 36.95924 N, 14.53853 E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 36.95924 N, 14.53853 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Garage a piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Appartamento a piano primo con copertura a terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Il bene confina a:
Nord con la Via Yuri Gagarin

Est con Via Sebastiano Bonfiglio
Sud con ditta **** Omissis ****
Ovest con ditta **** Omissis ****



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Il bene confina a:

Nord con la Via Yuri Gagarin
Est con Via Sebastiano Bonfiglio
Sud con ditta **** Omissis ****
Ovest con ditta **** Omissis ****



CONSISTENZA

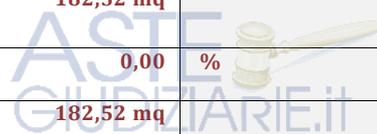
BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	132,78 mq	145,16 mq	1,00	145,16 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				145,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,16 mq		



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,38 mq	154,50 mq	1,00	154,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	16,15 mq	16,15 mq	0,25	4,04 mq	0,00 m	1
Pozzo luce	3,96 mq	5,90 mq	0,20	1,18 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	139,38 mq	151,98 mq	0,15	22,80 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				182,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,52 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Sebbene il fabbricato risulti costituito in 3 sub distinti fra loro (garage sub 1, appartamento sub 2, lastrico solare sub 3), non si reputa consigliabile la divisione dello stesso, nonché una vendita separata. Si ritiene infatti che il locale garage a piano terra e il lastrico solare a piano secondo sono pertinenze fondamentali per l'appartamento del piano primo e che gli stessi separatamente perderebbero il loro valore intrinseco nonché la loro funzionalità.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1047, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 119 mq Superficie catastale 119 mq Rendita € 264,27 Piano T
Dal 16/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1047, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 119 Superficie catastale 119 mq Rendita € 264,27 Piano T

I titolari catastali ad oggi, corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 20/10/2003 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1 Categoria L
Dal 16/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 16/01/2007 al 30/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1 Categoria L



I titolari catastali ad oggi, corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	1047	1	1	C6	2	119 mq	119 mq	264,27 €	T	
	89	1047	2	1	A3	3	6,5 vani	156 mq	352,48 €	1	
	89	1047	3	1	L						

Corrispondenza catastale

Esistono alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali, in particolare:

- al piano terra, individuato catastalmente col Foglio 89 p.lla 1047 sub 1, è indicata una porta che dal garage dà accesso al vano scala, che di fatto allo stato dei luoghi non è presente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	1047	2	1	A3	3	6,5 vani	156 mq	352,48 €	1	
	89	1047	3	1	L						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali, in particolare:

- al piano primo, individuato catastalmente col Foglio 89 p.lla 1047 sub 2, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare i tramezzi che dividono la zona ingresso dalla cucina sono difformi rispetto alla planimetria catastale, in quanto allo stato di fatto la cucina è più ampia a discapito dell'ingresso, vi è in oltre un tramezzo realizzato fra la cucina e la sala da pranzo che non

risulta nelle planimetrie catastali;

- al piano secondo, individuato catastalmente col Foglio 89 p.lla 1047 sub 3, l'accesso che dal vano scala porta al lastrico solare è posizionato in maniera errata.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, 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.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

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

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

L'immobile risulta abitato esclusivamente dal debitore esecutato e non risultano contratti di locazione a terzi in essere.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

L'immobile risulta abitato esclusivamente dal debitore esecutato e non risultano contratti di locazione a terzi in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Il fabbricato oggetto della seguente perizia è formato da due piani fuori terra.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con struttura intelaiata di travi e pilastri, le tamponature esterne con blocchi di laterizio forato e i solai sono realizzati in latero cemento.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. I prospetti esterni risultano intonacati e rifiniti a tonachina ed il basamento è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1 m circa.

A piano terra, con ingresso dalla via Yuri Gagarin n.11, il garage si sviluppa per una superficie di 119 mq. Dallo stesso è possibile accedere ad un pozzo luce che ha una superficie di circa 4 mq. Il locale a piano terra, si trova allo stato rustico, le pareti sono intonacate ma non presentano nessun tipo di finitura, la porta di collegamento al pozzo luce è in acciaio, e la serranda del garage è in acciaio del tipo scorrevole.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

A piano primo, al quale si accede dalla via S. Bonfiglio n.54, si sviluppa l'appartamento per una superficie complessiva di 154 mq circa. All'interno di esso troviamo un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, tre camere da letto, un ripostiglio ed un piccolo locale deposito. Gli ambienti sono tutti rifiniti e in buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e rifiniti a gesso, i pavimenti sono rivestiti con mattoni di ceramica ad eccezione del locale deposito, all'interno del quale sia le pareti che il pavimento si trovano ancora allo stato rustico. Le pareti del corridoio e del disimpegno all'ingresso sono rivestite con carta da parati per un'altezza di 1,20 m, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramiche per un'altezza di 2,00 m. Tutti gli ambienti hanno aria e luce diretta, tranne che per il ripostiglio, ed in particolare il bagno e due stanze da letto hanno l'affaccio sul pozzo luce, mentre gli altri ambienti hanno l'affaccio sui balconi presenti sia sulla Via Y. Gagarin, che sulla via S. Bonfiglio.

Il lastrico solare si trova anch'esso allo rustico, il parapetto risulta intonacato e solo le pareti del corpo scala sono rifinite con tonachina. Il pavimento è in resina ma in alcune zone, sopra di esso è visibile uno strato di guaina cementizia.

La scala è in cemento armato e, ad eccezione dell'ultima rampa, l'alzata e la pedata degli scalini, nonché i pianerottoli sono rivestiti con lastre di marmo.

Nel complesso quindi l'immobile è in buono stato di conservazione e ad una ricognizione visiva non presenta segni di dissesti o lesioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 3,00 m

Str. verticali: struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: a lastrico solare

Pareti esterne ed interne: pareti esterne rifinite a tonachina e rivestite per un'altezza di 1 m circa con piastrelle di ceramica; a piano terra, internamente le pareti sono intonacate ma non rifinite.

Pavimentazione interna: battuto di cemento a piano terra

Infissi esterni ed interni: a piano terra, serranda avvolgibile in acciaio per il garage e porta di ingresso in acciaio.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 3,00 m

Str. verticali: struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: a lastrico solare praticabile

Pareti esterne ed interne: pareti esterne rifinite a tonachina e rivestite per un'altezza di 1 m circa con piastrelle di ceramica; internamente le pareti sono rifinite a gesso e in bagno e nella cucina è presente un rivestimento con piastrelle di ceramica, mentre il corridoio ed il disimpegno è rivestito con carta da parati.

Pavimentazione interna: mattoni di ceramica a piano primo, resina a piano secondo

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno tamburato e serrande avvolgibili in pvc.

Scale: cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato per tutti gli ambienti, solo nelle stanze da letto sono presenti delle stufe elettriche e in sala da pranzo uno split per la climatizzazione estiva.

Posto auto: garage a piano terra



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** debitori e dal figlio.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** debitori e dal figlio.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1989 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Matteo Maria	16/01/2007	62394/14019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	25/01/2007	2473	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/01/2007 al 01/03/2007	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Di Matteo Maria	16/01/2007			62395	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Ragusa	25/01/2007			2475	479
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2007	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	14/05/1990	743/169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	01/03/2007	5523	3336		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	14/05/1990	743/169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/03/2011	4897	3022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2019	**** Omissis ****	Pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ragusa	22/05/2019	1777	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/06/2019	8846	6229
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1989 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Matteo Maria	16/01/2007	62394/14019	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	25/01/2007	2473	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2007 al 01/03/2007	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Matteo Maria	16/01/2007	62395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	25/01/2007	2475	479
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	14/05/1990	743/169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/03/2007	5523	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	14/05/1990	743/169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/03/2011	4897	3022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2019	**** Omissis ****	Pignoramento			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Ragusa	22/05/2019	1777	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	16/06/2019	8846	6229
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 11/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 25/01/2007
Reg. gen. 2475 - Reg. part. 479
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 14/06/2019
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 6229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 11/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 25/01/2007
Reg. gen. 2475 - Reg. part. 479
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 14/06/2019
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 6229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le formalità sopra riportate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risultano in essere 779,00 €, derivante da:

- IPOTECA VOLONTARIA (con importo > 40.000,00 €)

imposta ipotecaria = 0,50 % dell'ipoteca = 485,00 €

imposta di bollo = 59,00 €

tassa ipotecaria = 35,00 €

per un tot. di 485,00 + 59,00 + 35,00 = 579,00 €

- PIGNORAMENTO

imposta ipotecaria = 200,00 €

imposta di bollo = 59,00 €

tassa ipotecaria = 35,00 €

per un tot. di 200,00 + 59,00 + 35,00 = 294,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Da un punto di vista urbanistica l'immobile ricade all'interno della zona "G6 - Zone vincolate nel territorio di Vittoria e Scoglitti" del vigente PRG comunale, regolamentata dall'art.60 delle norme

tecniche.

"ART. 60 Zona G6

ZONE VINCOLATE NEL TERRITORIO DI VITTORIA E SCOGLITTI

Le zone vincolate comprendono parti inedificate o parzialmente edificate nella periferia dell'abitato di Vittoria e Scoglitti e nel territorio ad essi circostante in cui non è consentita alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone suddette, qualora regolarmente edificati o in possesso di concessione edilizia in sanatoria, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, e, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione, in ogni caso senza aumento del volume già realizzato."

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Da un punto di vista urbanistica l'immobile ricade all'interno della zona "G6 - Zone vincolate nel territorio di Vittoria e Scoglitti" del vigente PRG comunale, regolamentata dall'art.60 delle norme tecniche.

"ART. 60 Zona G6

ZONE VINCOLATE NEL TERRITORIO DI VITTORIA E SCOGLITTI

Le zone vincolate comprendono parti inedificate o parzialmente edificate nella periferia dell'abitato di Vittoria e Scoglitti e nel territorio ad essi circostante in cui non è consentita alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone suddette, qualora regolarmente edificati o in possesso di concessione edilizia in sanatoria, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, e, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione, in ogni caso senza aumento del volume già realizzato."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

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

L'immobile è stato realizzato nel 1982 senza concessione edilizia, per cui risulta abusivo. Tuttavia il 03/01/1987 è stata presentata al Comune di Vittoria domanda di sanatoria con prot. n. 286 a nome del precedente proprietario **** Omissis ****. Alla richiesta di condono il comune ha espresso parere favorevole in data 26/06/2007, chiedendo di integrare alla stessa alcuni documenti e il pagamento degli oneri concessori.

E' quindi necessario ad oggi regolarizzare l'immobile da un punto di vista urbanistico, e per farlo è necessario a seguito di voltura della già presentata richiesta di condono edilizio, integrare la documentazione e le oblazioni ancora mancanti che consistono in:

- Copia del titolo di proprietà con indicazione dei confini attuali;
- N. 1 marca da bollo da € 16,00;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante il codice fiscale, lo stato civile del richiedente, il regime patrimoniale dei coniugi e l'inesistenza di condanne penali a carico dei titolari di diritti reali per i reati di cui agli articoli 416 bis, 648 bis, 648 ter del codice penale;
- Attestazione versamento oblazione a conguaglio per un importo che considerato gli interessi maturati dal 2007 (anno in cui il comune a espresso parere favorevole, chiedendo l'integrazione di un conguaglio di 6.567,83 €) ad oggi è pari a 7.726,38 €;
- Attestazione versamento oneri concessori, per un importo di 1.678,36 € ai quali è necessario aggiungere la sanzione derivante dal ritardato versamento ai sensi dell'art.50 della L.R. n.71/78 per 1/3 del contributo dovuto, per cui si avrà un importo totale di 2.237,81 ;
- Ricevuta di versamento di € 77,47 su ccp n. 11380979 intestato a: Tesoreria Comunale di Vittoria - causale: "diritti di segreteria per ritiro concessione edilizia"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste certificato energetico relativo all'immobile, per cui si è provveduto personalmente a redarre APE registrato al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana con ID n. 644916.

Gli elaborati presenti sono quelli relativi alla richiesta di condono edilizia del 03-01-1987, e gli stessi presentano alcune difformità con lo stato dei luoghi e più precisamente: al piano primo vi è una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare i tramezzi che

dividono la zona ingresso dalla cucina sono difformi in quanto allo stato di fatto la cucina è più ampia a discapito dell'ingresso, vi è in oltre un tramezzo realizzato fra la cucina e la sala da pranzo che non risulta negli elaborati; la destinazione d'uso del locale deposito tra la cucina e la stanza da letto risulta negli elaborati come bagno.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non sussistono vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T
Garage a piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1, Categoria L
Valore di stima del bene: € 40.644,80
Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, si farà riferimento alla stima sintetica che si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello in oggetto di valutazione sia per superficie, sia per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio e da operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di un garage collocato a Vittoria, in Via Y. Gagarin, risulta essere compreso tra 280,00 €/mq e 400,00 €/mq. Visto lo stato conservativo, nonché lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile si considera di stimare un prezzo di vendita medio di 280,00 €/mq.

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2 Appartamento a piano primo con copertura a terrazzo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1, Categoria L
 Valore di stima del bene: € 136.890,00
 Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, si farà riferimento alla stima sintetica che si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello in oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
 Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio e da operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di un abitazione civile collocata a Vittoria, in Via Sebastiano Bonfiglio, risulta essere compreso tra 590,00 €/mq e 840,00 €/mq. Visto lo stato conservativo dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione, considerata la comodità del terrazzo e tenendo presente gli interventi eseguibili su di esso, ammessi dalla normativa urbanistica, si considera di stimare un prezzo di vendita medio di 750,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T	145,16 mq	280,00 €/mq	€ 40.644,80	100,00%	€ 40.644,80
Bene N° 2 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2	182,52 mq	750,00 €/mq	€ 136.890,00	100,00%	€ 136.890,00
				Valore di stima:	€ 177.534,80

Valore di stima: € 177.534,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10057,66	€
Altro	873,00	€

Valore finale di stima: € 166.604,14

Al valore dell'immobile è necessario detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare



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.

Scicli, li 09/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cuffaro Marta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 18 Foto (Aggiornamento al 02/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta concessione in sanatoria (Aggiornamento al 25/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parere comune e calcolo oneri concessori (Aggiornamento al 25/10/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria (Aggiornamento al 25/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di idoneità sismica (Aggiornamento al 25/10/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 30/08/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 30/08/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/08/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 11/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE - attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 04/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 30/08/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Piante stato di fatto (Aggiornamento al 02/09/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T
Garage a piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1, Categoria L
Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistica l'immobile ricade all'interno della zona "G6 - Zone vincolate nel territorio di Vittoria e Scoglitti" del vigente PRG comunale, regolamentata dall'art.60 delle norme tecniche. "ART. 60 Zona G6 ZONE VINCOLATE NEL TERRITORIO DI VITTORIA E SCOGLITTI Le zone vincolate comprendono parti inedificate o parzialmente edificate nella periferia dell'abitato di Vittoria e Scoglitti e nel territorio ad essi circostante in cui non è consentita alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone suddette, qualora regolarmente edificati o in possesso di concessione edilizia in sanatoria, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, e, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione, in ogni caso senza aumento del volume già realizzato."
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2
Appartamento a piano primo con copertura a terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1, Categoria L
Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistica l'immobile ricade all'interno della zona "G6 - Zone vincolate nel territorio di Vittoria e Scoglitti" del vigente PRG comunale, regolamentata dall'art.60 delle norme tecniche. "ART. 60 Zona G6 ZONE VINCOLATE NEL TERRITORIO DI VITTORIA E SCOGLITTI Le zone vincolate comprendono parti inedificate o parzialmente edificate nella periferia dell'abitato di Vittoria e Scoglitti e nel territorio ad essi circostante in cui non è consentita alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone suddette, qualora regolarmente edificati o in possesso di concessione edilizia in sanatoria, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, e, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione, in ogni caso senza aumento del volume già realizzato."

Prezzo base d'asta: € 166.604,14

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.604,14

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Yuri Gagarin n.11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1, Categoria L	Superficie	145,16 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto della seguente perizia è formato da due piani fuori terra. La struttura del fabbricato è in cemento armato con struttura intelaiata di travi e pilastri, le tamponature esterne con blocchi di laterizio forato e i solai sono realizzati in latero cemento. Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. I prospetti esterni risultano intonacati e rifiniti a tonachina ed il basamento è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1 m circa. A piano terra, con ingresso dalla via Yuri Gagarin n.11, il garage si sviluppa per una superficie di 119 mq. Dallo stesso è possibile accedere ad un pozzo luce che ha una superficie di circa 4 mq. Il locale a piano terra, si trova allo stato rustico, le pareti sono intonacate ma non presentano nessun tipo di finitura, la porta di collegamento al pozzo luce è in acciaio, e la serranda del garage è in acciaio del tipo scorrevole.		
Descrizione:	Garage a piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** debitori e dal figlio.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Sebastiano Bonfiglio n.54, piano 1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 89, Part. 1047, Sub. 3, Zc. 1, Categoria L	Superficie	182,52 mq
Stato conservativo:	A piano primo, al quale si accede dalla via S. Bonfiglio n.54, si sviluppa l'appartamento per una superficie complessiva di 154 mq circa. All'interno di esso troviamo un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, tre camere da letto, un ripostiglio ed un piccolo locale deposito. Gli ambienti sono tutti rifiniti e in buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e rifinite a gesso, i pavimenti sono rivestiti con mattoni di ceramica ad eccezione del locale deposito, all'interno del quale sia le pareti che il pavimento si trovano ancora allo stato rustico. Le pareti del corridoio e del disimpegno all'ingresso sono rivestite con carta da parati per un'altezza di 1,20 m, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramiche per un'altezza di 2,00 m. Tutti gli ambienti hanno aria e luce diretta, tranne che per il ripostiglio, ed in particolare il bagno e due stanze da letto hanno l'affaccio sul pozzo luce, mentre gli altri ambienti hanno l'affaccio sui balconi presenti sia sulla Via Y. Gagarin, che sulla via S. Bonfiglio. Il lastrico solare si trova anch'esso allo rustico, il parapetto risulta intonacato e solo le pareti del corpo scala sono rifinite con tonachina. Il pavimento è in resina ma in alcune zone, sopra di esso è visibile uno strato di guaina cementizia. La scala è in cemento armato e, ad eccezione dell'ultima rampa, l'alzata e la pedata degli scalini, nonché i pianerottoli sono rivestiti con lastre di marmo. Nel complesso quindi l'immobile è in buono stato di conservazione e ad una ricognizione visiva non presenta segni di dissesti o lesioni.		

Descrizione:	Appartamento a piano primo con copertura a terrazzo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** debitori e dal figlio.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA YURI GAGARIN N.11, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 25/01/2007
Reg. gen. 2475 - Reg. part. 479
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 14/06/2019
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 6229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SEBASTIANO BONFIGLIO N.54, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 25/01/2007
Reg. gen. 2475 - Reg. part. 479
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 14/06/2019
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 6229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente