

INCARICO

All'udienza del 03/05/2025, il sottoscritto Arch. Cosentino Luca, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - Agrigento (AG), email it; info@architettocosentino.it, PEC luca.cosentino1@archiworldpec.it, Tel. 0922 594458, Fax 0922 1836128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta essere in buone condizioni di manutenzione, dislocato al primo piano della Palazzina B con ingresso a sinistra salendo le scale, è distribuito in cinque vani più accessori. Risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Foglio 23, Particella 1536, Sub 23. L'appartamento è suddiviso in due ambienti: la zona giorno, composta da ingresso-soggiorno di mq 28,78 con relativo balcone esterno di mq 8,00. Troviamo inoltre in Cucina di mq 20,18 e relativo balcone esterno di mq 7,10. Attraverso un disimpegno è possibile accedere al loca WC di mq 5,99 e alla zona notte. Quest'ultima è costituita da una camera da letto di mq 19,86, una seconda camera mq 12,69, con affaccio su una loggia esterna di mq 7,65, e una terza camera da letto di mq 14,14. Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento il locale cantina dislocato al piano terra esteso circa mq 7,66.. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Locale autorimessa, dislocato al piano terra della "Palazzina B", avente la superficie complessiva di circa mq 24. Risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Foglio 23, Particella 1536, Sub 20. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO 1

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

- Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

-

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

L'appartamento confina con vano scala, con appartamento contraddistinto dal sub 22 e con terreno residuo alla costruzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

L'unità immobiliare confina con androne con i sub 19 e 21 e con terreno residuo alla costruzione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	113,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,80 m	Primo
Loggia e balconi	19,28 mq	19,28 mq	0,40	7,71 mq	0,00 m	primo
Cantina	7,66 mq	9,80 mq	0,2	1,96 mq	2,80 m	T
Totale superficie				convenzionale: 146,67 mq		
Incidenza				condominiale: 0,00	%	
Superficie				convenzionale complessiva: 146,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie				convenzionale: 24,00 m		
Incidenza				condominiale: 0,00	%	
Superficie				convenzionale complessiva: 24,00 m		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2013 al 29/06/2017	(C.F.), Diritto di Proprietà superficiaria per 1000/1000 - COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (AG), Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 23 Categoria A2
Dal 29/06/2017 al 05/12/2025	- , Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000 - a , Diritto di Proprietà superficiaria per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 433,82 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2013 al 29/06/2017	(C.F.): Diritto di Proprietà superficiaria per 1000/1000 - , Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 114,03 Superficie catastale 24 mq Rendita € 114,03 Piano T
Dal 29/06/2017 al 05/12/2025	- , Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000 - nato Diritto di Proprietà superficiaria per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 24 mq Rendita € 114,03 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1536	23	1	A2	2	7 vani	137 mq	433,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto si rileva una lieve difformità catastale consistente in una diversa distribuzione interna. Tale modifica necessita di adeguamento catastale tramite pratica DOCFA (Prezzo stimato € 500,00)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1536	20	1	C6	2		24 mq	114,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Ubicata al primo piano della Palazzina B, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, con ingresso a sinistra salendo le scale, e distribuito in cinque vani più accessori. L'appartamento è suddiviso in una zona giorno, composta da ingresso-soggiorno di mq 28,78 con relativo balcone esterno di mq 8,00, una Cucina di mq 20,18 e relativo balcone esterno di mq 7,10. un WC di mq 5,99 e da una zona notte dove si trovano tre camere da letto ed una loggia esterna di mq 7,65. E' pertinenza esclusiva dell'appartamento il locale cantina dislocato al piano terra esteso circa mq 7,66. Sono presenti le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle del tipo in gres porcellanato, Tutte le pareti del wc sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate per un'altezza di m.2,20 mentre la cucina, per la sola parete attrezzata, risulta rivestita fino ad un'altezza di m.1,60. I pavimenti dei balconi sono rivestiti con piastrelle di monocottura, con lastre di marmo siciliano tipo bottoncino dello spessore di cm.

Gli infissi esterni sono ad una, più ante apribili, sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato a fuoco invece il cassettoni copri rullo avvolgibile e antine in profilato di alluminio anodizzato preverniciato a fuoco, con avvolgibile di plastica del tipo pesante, con cinghie guida rullo con cuscinetti a sfera, vetri lucidi doppi. Tutte le porte interne degli appartamenti e delle cantine sono del tipo industriale con impiallacciatura di noce Tanganika, mentre all'ingresso degli appartamenti una porta blindata di sicurezza. L'impianto idrico di adduzione dalla vasca alla palazzina e di distribuzione interna agli appartamenti e del tipo sottotraccia con tubi di ferro zincato. L'impianto elettrico è sottotraccia con tubi e conduttori di adeguata sezione di ogni appartamento, box, e cantine e locali condominiali di adeguata potenza come previsto dalla legge 37/08. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas per produrre acqua calda sanitaria e di riscaldamento.

- La palazzina è provvista di ascensore oleodinamico conforme in base al D.M. 236 del 14/06/1989 con successive modifiche

- L'impianto elettrico è conforme alla legge 46/90 e s.m.i.

- Nel sottoscala del piano terra di ogni palazzina è previsto un armadio in alluminio preverniciato con sportelloni, munito di serratura, per la collocazione dei singoli contatori ENEL e quadro elettrico generale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta essere in buone condizioni di manutenzione, dislocato al piano terra della Palazzina denominata "B". Il pavimento è realizzato con marmittoni a scaglie di marmo delle dimensioni di 30x30 cm mentre le pareti sono rivestite con intonaco premiscelato. L'ingresso avviene attraverso una saracinesca monoblocco con stecche di lamierino zincato verniciato a smalto. L'impianto elettrico risulta essere del tipo sottotraccia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Androne e scala condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Androne e scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

STRUTTURA

- E stata adottata una struttura intelaiata con elementi portanti c.a e solai in latero cemento.
- Tutti i solai sono realizzati con travetti precompresso e laterizi, con caldana di calcestruzzo dello spessore non inferiore cm. 4.
- Le murature di tamponamento degli appartamenti sono realizzati con blocchi di laterizio .
- I tramezzi interni degli appartamenti sono di mattoni forati .

PAVIMENTI

Tutti i pavimenti degli appartamenti compresi ingresso, disimpegno, ripostiglio e bagni sono con piastrelle del tipo in gres porcellanato. I pavimenti dei balconi sono rivestiti con piastrelle di monocottura.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è sottotraccia con tubi e conduttori di adeguata sezione di ogni appartamento, box, e cantine e locali condominiali di adeguata potenza come previsto dalla legge 37/08.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Il box auto risulta esposto in direzione Est.

L'altezza interna è di 2,80 m

Il solaio è realizzato con travetti precompressi e laterizi, con caldana di calcestruzzo

Le murature di tamponamento sono realizzati con blocchi di laterizio dello spessore di cm.30.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, questo risulta

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, questo risulta

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2013 al 29/06/2017	di Proprietà superficiaria per 1000/1000 - (AG), Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	COSTITUZIONE del 14/03/2013 (Pratica n. AG0040735)			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Fabio Cutaia	06/07/2007	168302	23455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	11/07/2007	19357	12596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2017	Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000 - Diritto di Proprietà superficiaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Notaio ORLANDO MARIA	29/06/2017	3739	2280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	04/07/2017	10473	8814
		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.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, (appartamento in Porto Empedocle via Ugo la Malfa con annesso box) si appartengono al signor codice fiscale , per la proprietà superficiaria.

Detti immobili sono pervenuti al sig. , in forza dell'atto notarile pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia n° 3739/2280, atto trascritto in data 04/07/2017 ai nn° 10473/8814. L'assegnazione è avvenuta da potere della

Alla predetta l'intero complesso edilizio e quindi il fabbricato nel quale sono ricompresi anche gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare erano pervenuti per averli edificati su di un lotto di terreno sito in Porto Empedocle Contrada Inficherna, censito in catasto con il Foglio 23 particella 1536. Detto lotto venne attribuito alla predetta cooperativa, per il diritto di superficie ad edificandum, da parte del Comune di con atto ricevuto dal Notaio Fabio Cutaia di Agrigento in data 06/07/2007, repertorio n°168302/23455, atto che risulta trascritto il giorno 11/07/2007 ai nn° 19357/12596. Si precisa che, detta particella 1536, come si evince dalle visure storiche catastali, è stata generata dalla soppressione delle particelle 1240 e 1246 del foglio di mappa 23. Il Comune di , a sua volta, aveva acquisito il terreno, originariamente identificato al Foglio 23 particelle 1240 e 1246, in forza di espropriazione per pubblica utilità del 10/09/2008, repertorio n° 3/2008, trascritto il 24/10/2008 ai nn°28015/19804 esproprio eseguito nei confronti della signora nata

Alla dante causa , detto terreno era a sua volta pervenuto per Successione in morte della signora nata a il codice fiscale deceduta il successione regolata da Testamento pubblico dal Notaio Giuseppe Fanara da Porto Empedocle il 19/04/1999 repertorio n° 4210 trascritto il 06/05/1999 ai nn° 7287/6365.

Si rilevano le trascrizioni di due denunce di successione:

- a) Denuncia di successione in morte della predetta (Den. N. 15 Vol. 799) presentata il 28/04/1999 risulta trascritta il giorno 03/03/2010 ai nn° 5280/3898;
- b) Denuncia di successione della stessa de cuius (Den. N. 248 Vol. 9990) presentata il 20/02/2017, risulta trascritta il 04/07/2017 ai nn 10388/8752.

Si rileva, inoltre, la trascrizione della formalità di accettazione espressa di eredità contro la signora nata a (invece che come indicato nelle altre note sopra citate) ed a favore della signora codice fiscale , riguardante l'immobile in Porto Empedocle Foglio di mappa 23 particella 174, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 13/11/2008 ai rogiti Antonino Pusateri da Agrigento, repertorio n. 123870/29592. Detta accettazione risulta trascritta il 17/11/2008 ai nn° 30825/21495.

Si precisa che nelle predette note di trascrizione delle denunce di successione non risultano indicate nè la particella originaria 174 nè tanto meno le particelle 1240 - 1246 (derivate dalla prima), ma si rilevano quali beni relitti della de cuius , i terreni in Porto Empedocle censiti al Foglio 23 particelle 1 - 3 - 10 - 2 - 4.

La predetta de cuius era divenuta proprietaria di detto terreno, in maggiore estensione, in forza della successione apertasi in Agrigento il 05/05/1957 in morte del coniuge fu il Testamento depositato e pubblicato con Verbale del 15/05/1957 ai rogiti del Notaio Antonino Schifani di Agrigento, repertorio n° 2492 risulta trascritto il 21/05/1957 ai nn° 6628/6077; la relativa Denuncia di successione (Den. N. 56 Vol 340) del citato de cuius è altresì trascritta il 02/12/1957 ai nn° 17669/16106.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2013 al 29/06/2017	di Proprietà superficiaria per (AG), Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	COSTITUZIONE del 14/03/2013 (Pratica n. AG0040735)			
		Fabio Cutaia	06/07/2007	168302	23455
		Trascrizione			
		Presso			
		Conservatoria di Agrigento	11/07/2007	19357	12596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2017	Diritto di Proprietà per l'area per 1000/1000 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Notaio ORLANDO MARIA	29/06/2017	3739	2280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2017	10473	8814
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, (appartamento in Porto Empedocle via Ugo la Malfa con annesso box) si appartengono al signor codice Fiscale , per la proprietà superficiaria.

Detti immobili sono pervenuti al sig., in forza dell'atto notarile pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia n° 3739/2280, atto trascritto in data 04/07/2017 ai nn° 10473/8814.

L'assegnazione è avvenuta da potere della con

Alla predetta l'intero complesso edilizio e quindi il fabbricato nel quale sono ricompresi anche gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare erano pervenuti per averli edificati su di un lotto di terreno sito in Porto Empedocle Contrada Inficherna, censito in catasto con il Foglio 23 particella 1536. Detto lotto venne attribuito alla predetta cooperativa, per il diritto di superficie ad edificandum, da parte del con atto ricevuto dal Notaio Fabio Cutaia di Agrigento in data 06/07/2007, repertorio n°168302/23455, atto che risulta trascritto il giorno 11/07/2007 ai nn° 19357/12596. Si precisa che, detta particella 1536, come si evince dalle visure storiche catastali, è stata generata dalla soppressione delle particelle 1240 e 1246 del foglio di mappa 23. Il , a sua volta, aveva acquisito il terreno, originariamente identificato al Foglio 23 particelle 1240 e 1246, in forza di espropriazione per pubblica utilità del 10/09/2008, repertorio n° 3/2008, trascritto il 24/10/2008 ai nn°28015/19804 esproprio eseguito nei confronti della signora

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 06/04/2009
Reg. gen. 9151 - Reg. part. 959
Importo: € 6.596.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo del 17/12/2010**
Iscritto a Agrigento il 22/12/2010
Reg. gen. 28586 - Reg. part. 3710

Formalità a carico della procedura

Note: Tale ipoteca grava, per il diritto di superficie, sul terreno censito al Foglio 23 particelle 1240 e 1246 (terreno su cui insiste il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili pignorati). Detta ipoteca risulta annotata: - In data 13/05/2013 ai nn° 8904/1043, dell'erogazione a saldo della somma mutuata - In data 13/05/2013 ai nn° 8905/1044, del frazionamento in quote di tale originaria seconda ipoteca, con atto ricevuto il 30/04/2013 dal Notaio Orlando Maria di Palma di Montechiaro Rep. 353, per cui, di seguito a detto frazionamento in quote, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati da frazione di mutuo per una sorte capitale di € 11.000,00 (undicimila virgola zero zero) e un montante ipotecario di Euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero).

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2017 - Registro Particolare 8814 Registro Generale 10473
Pubblico ufficiale ORLANDO MARIA Repertorio 3739/2280 del 29/06/2017
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Immobili siti in PORTO EMPEDOCLE (AG)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 31/10/2017
Reg. gen. 16720 - Reg. part. 14094

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Reg. gen. 11459 - Reg. part. 9938

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 06/04/2009
Reg. gen. 9151 - Reg. part. 959

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2017 - Registro Particolare 8814 Registro Generale 10473
Pubblico ufficiale ORLANDO MARIA Repertorio 3739/2280 del 29/06/2017
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Immobili siti in PORTO EMPEDOCLE (AG)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 31/10/2017
Reg. gen. 16720 - Reg. part. 14094
A favore di

- Contro
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 16/06/2023
Reg. gen. 11459 - Reg. part. 9938
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

A seguito di richiesta da parte del C.T.U. presentata in data 11/06/2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle con prot. Gen. n° 16414 per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica n° 2881, ai sensi del 2° comma dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985, n°47 e s.m.i. Visto il P.R.G. vigente approvato con D.A. n° 267 del 13/08/1984 si certifica che la destinazione urbanistica dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è la seguente:

- Foglio n° 23, Particella 1536 Sub 20 - Zona PRG. "C2A" destinata a: Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad est di via dello Sport); sottoposta ai seguenti vincoli:
- Vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n. 64.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

A seguito di richiesta da parte del C.T.U. presentata in data 11/06/2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle con prot. Gen. n° 16414 per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica n° 2881, ai sensi del 2° comma dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985, n°47 e s.m.i. Visto il P.R.G. vigente i approvato con D.A. n° 267 del 13/08/1984 si certifica che la destinazione urbanistica dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è la seguente:

- Foglio n° 23, Particella 1536 Sub 20 - Zona PRG. "C2A" destinata a: Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad est di via dello Sport); sottoposta ai seguenti vincoli:
- Vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n. 64.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

L'immobile 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.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un edificio che sorge su area individuata al N.C.E.U. di Porto Empedocle nel foglio n° 23 particella n° 1536 sub/23 di un appartamento posto a piano primo con una piccola cantina di pertinenza situato al piano terra, e di un locale autorimessa individuato al foglio 23 particella 1536 sub/20 ed è stato realizzato in forza dei seguenti progetti e relative concessioni, rilasciati a nome di :

- Concessione Edilizia n° 3766/2006 di progetto rilasciata in data 08/11/2006.
- Concessione Edilizia n° 4286/2010 in Variante rilasciata in data 13/12/2010.

- Certificato di Conformità rilasciato 28/02/2013 Ufficio del Genio Civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

I predetti immobili oggetto della vendita, insistono all'interno di un complesso edilizio denominato cooperativa edilizia realizzato con programma costruttivo di edilizia convenzionata ed agevolata, ai sensi della L. 865/1971 e L.R. 37/85, e regolato dalla convenzione stipulata tra il

del registro di Agrigento al n°5387 SERIE 1T in data 3 novembre 2016 Rep.n°3167 Racc. n°1913 ed è costituito da n. 34 unità immobiliari così distinte: n. 34 appartamenti di civile abitazione; n. 34 box auto a piano terra.

Nell'appartamento oggetto di esecuzione risulta presente una lieve difformità planimetrica consistente in una diversa distribuzione interna. Tale modifica risulta sanabile tramite pratica CILA (Prezzo stimato € 2.000,00)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile 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.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un edificio che sorge su area, individuata al N.C.E.U. di Porto Empedocle nel foglio n° 23 particella n° 1536 sub/23 di un appartamento posto a piano primo con una piccola cantina di pertinenza situato al piano terra, e di un locale autorimessa individuato al foglio 23 particella 1536 sub/20 ed è stato realizzato in forza dei seguenti progetti e relative concessioni, rilasciati a nome di :

- Concessione Edilizia n° 3766/2006 di progetto rilasciata in data 08/11/2006.
- Concessione Edilizia n° 4286/2010 in Variante rilasciata in data 13/12/2010.
- Certificato di Conformità rilasciato 28/02/2013 Ufficio del Genio Civile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA UGO LA MALFA N 6, EDIFICIO B, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Ubicata al primo piano della Palazzina B, di un più ampio complesso immobiliare, con ingresso a sinistra salendo le scale, e distribuito in cinque vani più accessori. L'appartamento è suddiviso in una zona giorno, composta da ingresso-soggiorno di mq 28,78 con relativo balcone esterno di mq 8,00, una Cucina di mq 20,18 e relativo balcone esterno di mq 7,10. un WC di mq 5,99 e da una zona notte dove si trovano tre camere da letto ed una loggia esterna di mq 7,65. E' pertinenza esclusiva dell'appartamento il locale cantina dislocato al piano terra esteso circa mq 7,66. Il tutto è censito, in unico contesto, al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Foglio 23, Particella 1536, Sub 23, Z.C.1, Cat. A/2, cl 2, vani 7, superficie catastale totale mq 137, Via Ugo La Malfa n 6, Piani T-1, edificio B.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.202,80

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella determinazione del prezzo di vendita sono state detratte le spese per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano T Locale autorimessa, costituente stabile pertinenza dell'immobile, dislocato al piano terra della "Palazzina B", avente la superficie complessiva di circa mq 24. Risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Foglio 23, Particella 1536, Sub 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.400,00

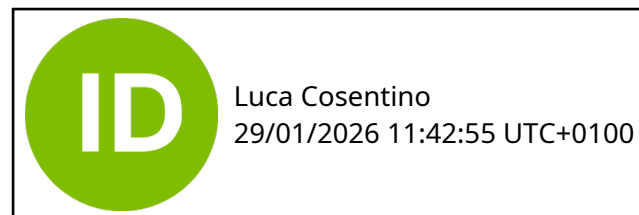
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica 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.

Identificativo	cor	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano T-1		146,67 mq	840,00 €/mq	€ 123.202,80	100,00%	€ 123.202,80
Bene N° 2 - Garage Porto Empedocle (AG) - Via Ugo La Malfa n 6, edificio B, piano T		24,00 mq	600,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Decurtazione per regolarizzazione urbanistica catastale						€ 2.500,00
Valore di						€ stima 135.102,80

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.

Agrigento, li 20/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cosentino Luca



All. 1 Foto

Appartamento piano primo Vista dell'esterno



Ascensore condominiale



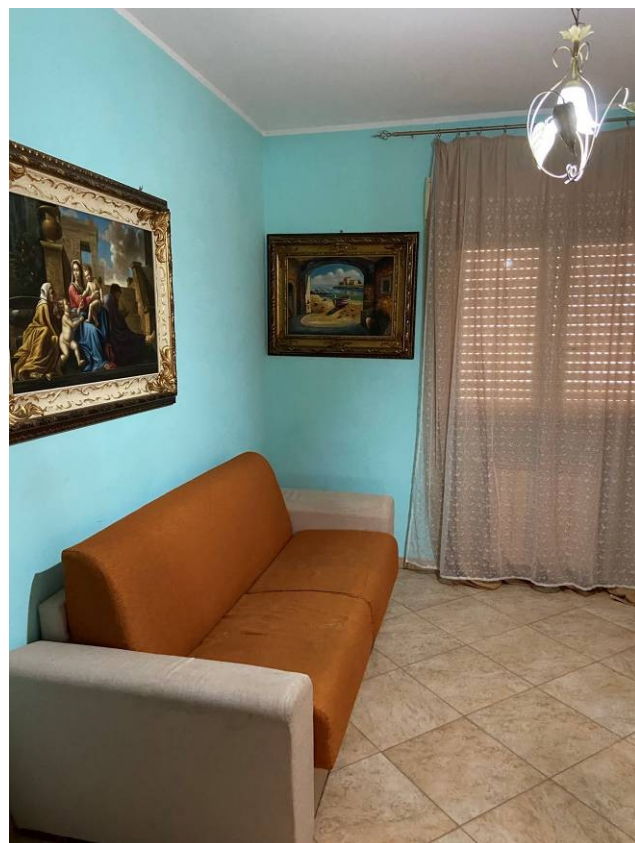
Ingresso/soggiorno



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Cucina



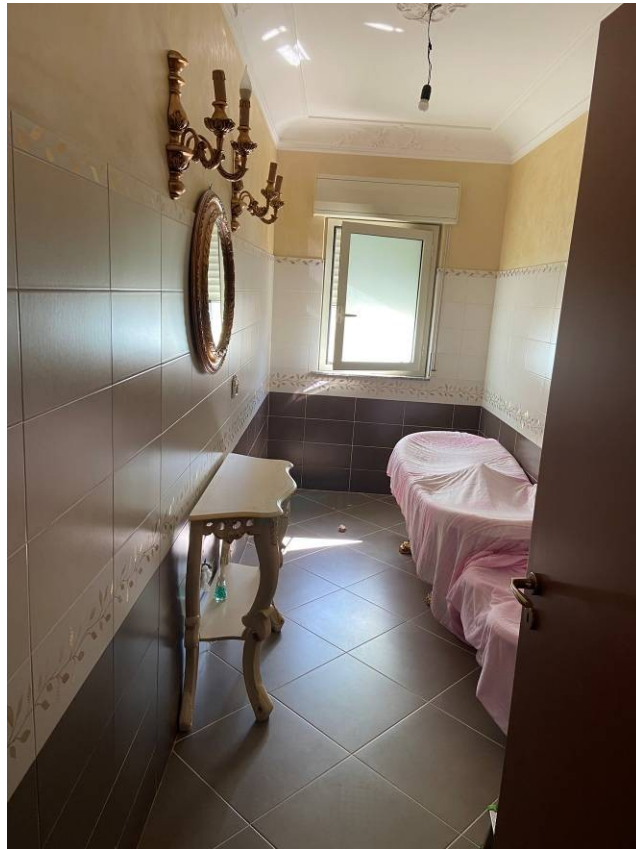
Cucina



Wc 1



Wc 2



Balconi



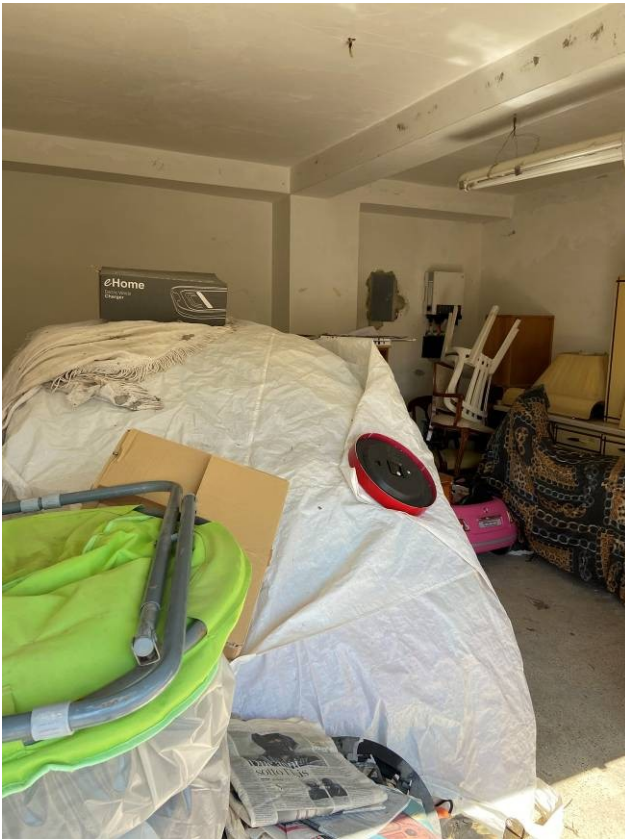


Cantina



Autorimessa





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0040735 del 14/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Empedocle

Via Ugo La Malfa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 1536

Subalterno: 23

Compilata da:

Lauricella Salvatore

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Agrigento

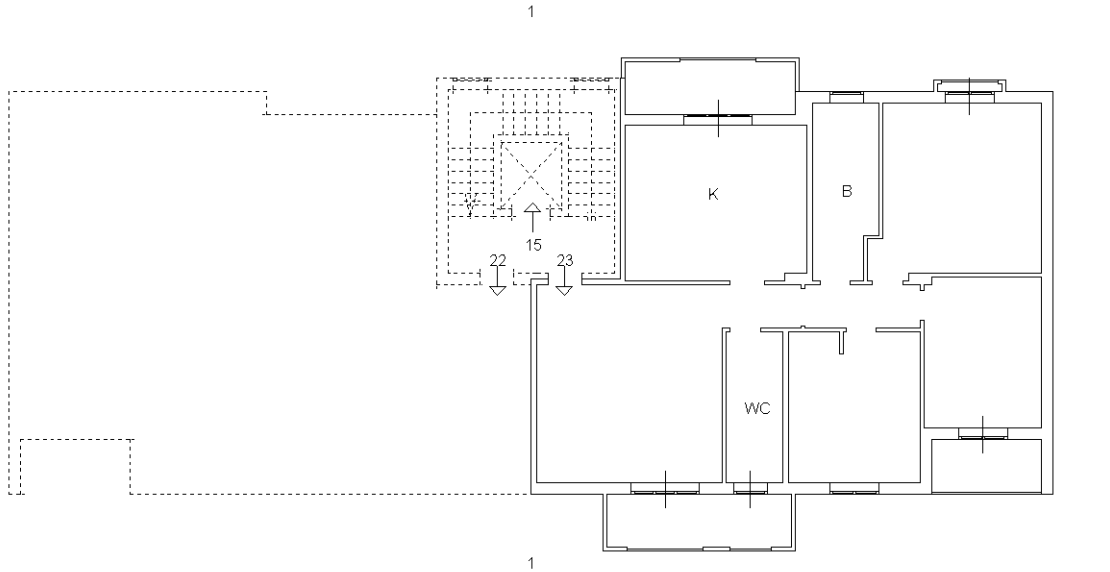
N. 335

Scheda n. 1

Scala 1:200

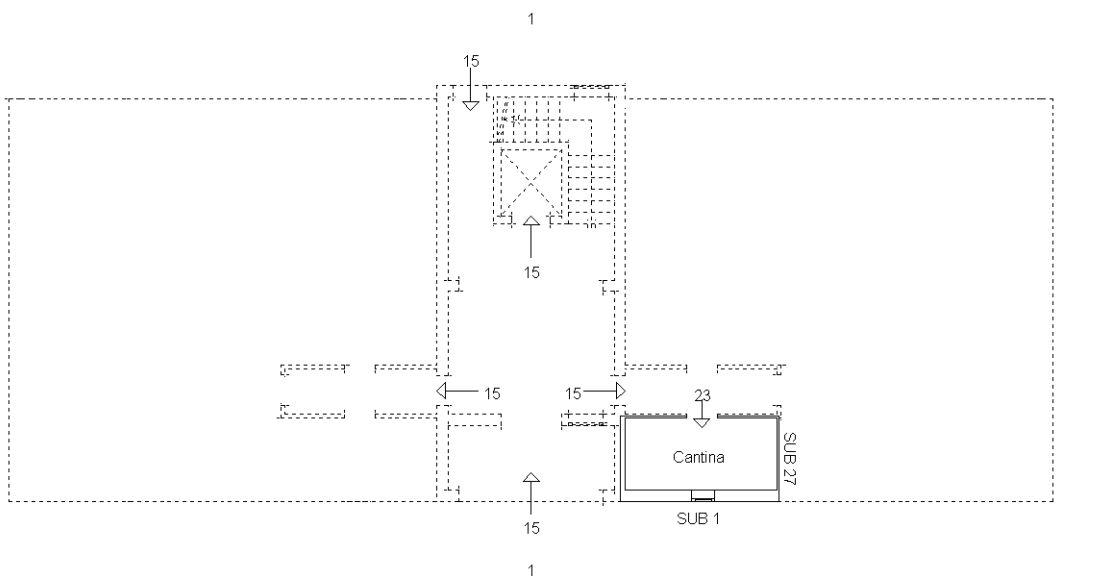
**PIANO PRIMO
H = 2,80 m**

A.U.I.



**PIANO TERRA
H = 2,80 m**

A.U.I.



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0040735 del 14/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Empedocle

Via Ugo La Malfa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 1536

Subalterno: 20

Compilata da:

Lauricella Salvatore

Iscritto all'albo:

Ingegneri

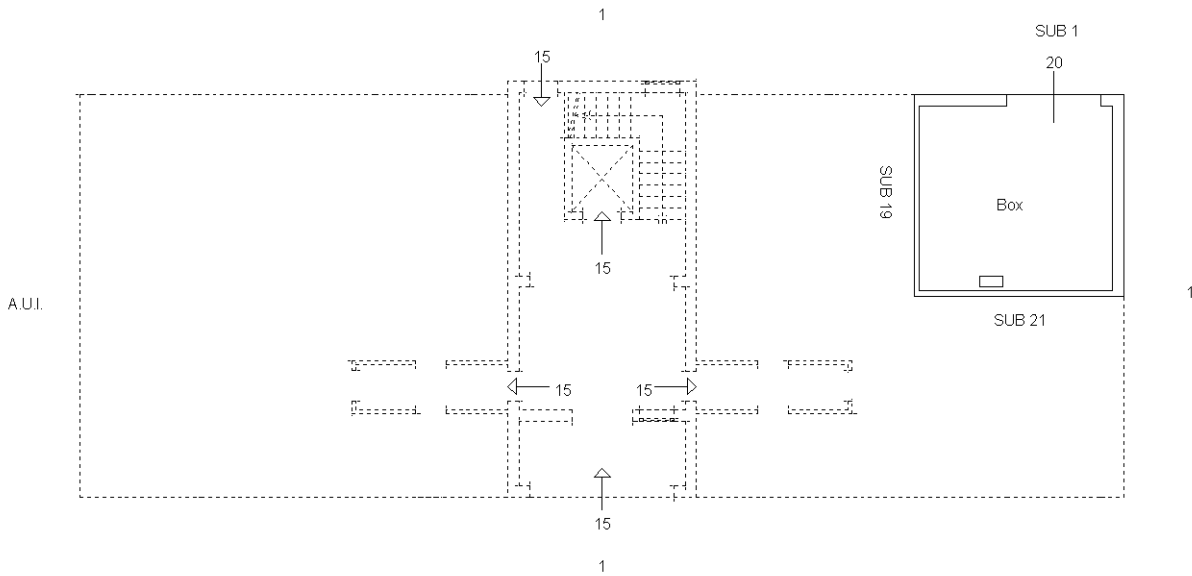
Prov. Agrigento

N. 335

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA
H = 2,80 m**



Ultima planimetria in atti

