

---

# TRIBUNALE DI XXRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXXXX, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.

promossa da

**Amco-Asset ManXXement Company S.p.a.**

Codice fiscale: 05828330638

Via Santa Brigida n 39

80100 - Napoli (NA)

contro

**XXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXX

XXXXXX

Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	9
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	10

Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	16

Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a XXXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a XXXXXXXXX(X) - Via Pietro Novelli n 59, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17



All'udienza del 16/05/2025 il sottoscritto Arch. XXXXXXXX, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - XXrigento (XX), email XXXXXXXX PEC XXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22.05.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Ag) - (contrada Ciuccafa) Via Pietro Novelli n 59, edificio 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (Ag) - (contrada Ciuccafa) Via Pietro Novelli n 59, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3**

Appartamento facente parte dell'edificio "3" di un complesso immobiliare di 26 alloggi sociali, costituito da quattro vani oltre gli accessori, posto al terzo piano con ascensore. È composto da un ampio ingresso soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. L'accesso avviene dalla via Pietro Novelli da androne condominiale.

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 e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

Magazzino facente parte dell'edificio "3" di un complesso immobiliare di 26 alloggi sociali. Censito al Foglio n 21 particella 473 sub 41. È composto da un unico vano di una superficie complessiva di mq 13,00.

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 e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Ag) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (Ag) - Via Pietro Novelli n 59, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

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

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, 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 PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

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

- XXXXXXXX (Proprietà superficaria 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX  
Via XXXXX  
XXXXX

Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX nonché ai

seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI Porto Empedocle (Ag) (Proprietà per l'area 1/1)
- Codice fiscale: 80002890848

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

- XXXXXXXX (Proprietà superficaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A XXXXXXXX(XX) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX Via XXXXX XXXXXX Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX L'immobile viene

posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/1)

### CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

L'appartamento confina con proprietà xxxxxxxx, con appartamento assegnato a xxxxxxxxe con spazio condominiale (dati rilevati dall'Atto di Assegnazione di Alloggi Cooperativa)

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

L'immobile confina con proprietà condominiale, con proprietà xxxxx xxxxxx con proprietà xxxxxxx xxxxxx#. (dati rilevati dall'Atto di Assegnazione di Alloggi Cooperativa)

### CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A X Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	5,16 mq	6,35 mq	0,25	1,59 mq	0,00 m	3
Abitazione	115,83 mq	129,58 mq	1	129,58 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				131,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,17 mq		

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,87 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,90 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>15/12/1998</b> al <b>26/06/2003</b>	COMUNE DI Porto Empedocle (Ag) (CF 80002890848) sede in XXX XXX (XX) Diritto di Proprietà per l'area COOPERATIVA EDILIZIA MARINA A.R.L. (CF 01485830846) sede in XXXXXXXX(XX) Diritto di Proprietà superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 473, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 340,86
Dal <b>26/06/2003</b> al <b>26/06/2003</b>	XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXX XXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 473, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 340,86
Dal <b>26/06/2003</b> al <b>10/12/2025</b>	COMUNE DI Porto Empedocle (Ag) (CF 80002890848) sede in XXX XXX (XX) Diritto di Proprietà per l'area XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXX XXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 473, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 340,86 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A XXXXXXXX(XX) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>15/12/1998</b> al <b>26/06/2003</b>	COMUNE DI Porto Empedocle (Ag) (CF 80002890848) sede in XXX XXX (XX) Diritto di Proprietà per l'area. COOPERATIVA EDILIZIA MARINA A.R.L. (CF 01485830846) sede in XXXXXXXX(XX) Diritto di Proprietà superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 473, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 37,18 Piano t
Dal <b>26/06/2003</b> al <b>26/06/2003</b>	COMUNE DI XXXXXXXX(XX) (CF 80002890848) sede in XXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 473, Sub. 41, Zc. 1

	XXX (XX) Proprietà per l'area. XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXX XXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà Superficiaria per 1/1	Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 37,18 Piano t Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 Superficie catastale 15 mq Rendita € 3.718,00 Piano t
Dal 26/06/2003 al 26/06/2003	XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXX XXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1//1 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 21, Part. 473, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 37,18 Piano t

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DATI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	473	53	1	A2	2	5,5 vani	126 mq	340,86 €	3	

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Corrispondenza catastale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	473	41	1	C2	5	10 mq	15 mq	37,18 €	t	

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PRECISAZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

Nessuna

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

Nessuna

PATTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

Nessuno

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Ubicata al piano terzo di palazzina condominiale denominata "Edificio 3", facente parte di un più ampio complesso immobiliare di 26 alloggi. Vi si accede mediante androne scala condominiale o ascensore, è composto da quattro vani più accessori. L'appartamento è suddiviso in una zona giorno, composta da ingresso-soggiorno di circa 23 mq con relativo balcone esterno di circa 4.30 mq, una cucina abitabile di circa 21.50 mq, anch'essa con accesso al balcone precedentemente citato; una zona notte con un disimpegno a cui si accede a bagno di circa 10.60 mq, alle due camere da letto, di mq 18.50 e di mq 18.20, ciascuna avente accesso ai propri balconcini esterni, rispettivamente di mq 2.75 e di mq 1.40, infine un piccolo ripostiglio di circa mq 2.80. Sono presenti le seguenti finiture: i pavimenti in gres porcellanato, le pareti del bagno si presentano rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di m 2.20, mentre la cucina si trova piastrellata esclusivamente per la sola parete attrezzata avente una lunghezza di circa m 5.20, la quale risulta rivestita per un'altezza di circa m 1.60. I balconi sono pavimentati con piastrelle in grès porcellanato.

Gli infissi interni sono a uno o due ante apribili, in pvc bianco, dotate di camera d'aria interna al profilo, i cassonetti copri rullo avvolgibile, si presentano anch'essi in pvc monoblocco, con avvolgibili in plastica del tipo pesante con cinghie guida con cuscinetti a sfera. Tutte le porte interne dell'appartamento sono di tipo tamburato in legno color noce biondo, mentre il portoncino di ingresso è blindato.

L'impianto idrico di adduzione dalla vasca alla palazzina e di distribuzione interna agli appartamenti è di tipo sottotraccia con tubi in ferro zincato. L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia con tubi e conduttori di adeguata sezione e 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 e successive modifiche.

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

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

L'unità immobiliare destinata all'uso Magazzino risulta essere in buone condizioni di manutenzione, dislocato al piano terra della Palazzina denominata "Edificio 3". 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 PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

Androne e scala condominiale.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

Androne e scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

Nessuno

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

Nessuno.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

La struttura portante è in cemento armato e i solai in latero cemento.

Le murature di tamponamento degli appartamenti sono realizzate con blocchi di laterizio.

I tramezzi interni degli appartamenti sono di mattoni forati.

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.

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 - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

Il Magazzino risulta esposto in direzione nord.

L'altezza interna è di 2,90 m

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

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2003	COMUNE DI Porto Empedocle (Ag) (CF 80002890848) sede in XXXXXXXX(XX) Diritto di Proprietà per l'area. XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXX XXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà superficaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80002890848	VOLTURA D'UFFICIO - RETTIFICA TRASCR. N. 12293/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NIPOTE MARIA	26/06/2003	30976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		XXRIGENTO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
XXRIGENTO	20/04/2006	6114.1/2006			
Dal 26/06/2003 al 26/06/2003	XXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXXXXXXX(XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nipote Maria	26/06/2003	30976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		XXrigo	17/07/2003	12293.1/2003	
Registrazione					

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A XXXXXXXX(XX) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>26/06/2003</b>	COMUNE DI Porto Empedocle (Ag) (CF 80002890848) sede in XXXXXXXX(XX) Diritto di Proprietà per l'area. XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXX XXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà superficaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80002890848	<b>VOLTURA D'UFFICIO - RETTIFICA TRASCR. N. 12293/2003</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale NIPOTE MARIA	26/06/2003	30976	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		XXRIGENTO			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
XXRIGENTO	20/04/2006	6114.1/2006			
Dal <b>26/06/2003</b> al <b>26/06/2003</b>	XXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXXXXXXX(XX) il XXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nipote Maria	26/06/2003	30976	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		XXrigento	17/07/2003	12293.1/2003	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A XXXXXXXX(XX) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

**Iscrizioni**

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca in ripetizione** derivante da Atto Notaio Nipote Maria del 10 aprile 1997  
Iscritto a Agrigento il 07/03/2017  
Reg. gen. 3243 - Reg. part. 286  
Importo: € 3.351.598,69  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro XXXXXXXX, Società Marina Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata Capitale: € 1.396.499,46  
Note: Per i diritti di piena proprietà superficaria a, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX(XX) in data 19 novembre 1961 C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria sull'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 53 e l'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 41, siti nel Comune di Porto Empedocle (Ag) ed oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di XX il 30 maggio 1997 al numero generale 8520 e al numero particolare 530 ipoteca in ripetizione.
- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da Atto Notaio Nipote Maria  
Iscritto a XXXXX il 07/03/2017  
Reg. gen. 3242 - Reg. part. 285  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 3.351.598,69  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro XXXXXXXX, Società Marina Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.396.499,46  
Note: L'ipoteca si estende per i diritti di piena proprietà a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX(XX) in data 19 novembre 1961 C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 53 e l'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 41, siti nel Comune di XXXXXXXX ed oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di XXXXX il 11 Aprile 1997 al numero generale 5797 e al numero particolare 348 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notaio Nipote Maria del 11 maggio 1999 repertorio n 23254  
Iscritto a XXXXX il 01/04/2019  
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 365  
Importo: € 321.236,19  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro XXXXXXXX, Società Marina Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata Capitale: € 160.618,09  
Rogante: notaio Nipote Maria  
Data: 11/05/1999  
N° repertorio: 23254  
Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di XXXXXXXX il 20 maggio

1999 al numero generale 8422 e al numero particolare 758 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a XXXXXX il 18/06/2024
- Reg. gen. 11787 - Reg. part. 10274  
Quota: 1/1 piena proprietà superficiale  
A favore di Amco-Asset Management Company S.p.a.  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca in ripetizione** derivante da Atto Notaio Nipote Maria del 10 aprile 1997  
Iscritto a XXXXX il 07/03/2017  
Reg. gen. 3243 - Reg. part. 286  
Importo: € 3.351.598,69  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro XXXXXXXX, Società Marina Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata Capitale: € 1.396.499,46  
Note: Per i diritti di piena proprietà superficiale a, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX(X) in data 19 novembre 1961 C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiale sull'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 53 e l'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 41, siti nel Comune di XXXXXXXX ed oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di XXXXX il 30 maggio 1997 al numero generale 8520 e al numero particolare 530 ipoteca in ripetizione.
- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da Atto Notaio Nipote Maria  
Iscritto a XXXXXX il 07/03/2017  
Reg. gen. 3242 - Reg. part. 285  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 3.351.598,69  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro XXXXXXXX, Società Marina Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.396.499,46  
Note: L'ipoteca si estende per i diritti di piena proprietà a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX(X) in data 19 novembre 1961 C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 53 e l'immobile riportato al NCEU al Foglio 21 Particella 473 Subalterno 41, siti nel Comune di XXXXXXXX ed oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di XXXXX il 11 Aprile 1997 al numero generale 5797 e al numero particolare 348 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

• **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**

derivante da Atto notaio Nipote Maria del 11 maggio 1999 repertorio n 23254

Iscritto a XXXXXX il 01/04/2019

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 365

Importo: € 321.236,19

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro XXXXXXXX, Società Marina Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata Capitale: € 160.618,09

Rogante: notaio Nipote Maria

Data: 11/05/1999

N° repertorio: 23254

Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di XXXXXX il 20 maggio 1999 al numero generale 8422 e al numero particolare 758 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**Trascrizioni**

• **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 18/06/2024

Reg. gen. 11787 - Reg. part. 10274

Quota: 1/1 piena proprietà superficaria

A favore di Amco-Asset Management Company S.p.a.

Contro XXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFA) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

Da quanto si evince nel Certificato di destinazione urbanistica n 2883 (Prot. Gen. n 18345 del 01/07/2025 - Pratica n 252/2025) rilasciato dal Comune di XXX XXX, in base al P.R.G.V./82 vigente, il fabbricato individuato al Foglio n 21 Particella 473 sub 41 e sub 53, ricade nella ZONA "C1c" destinata a: Abitazioni Economiche e Popolari (Contrada Ciuccafa) di cui al P.E.E.P. /167 di c/da Ciuccafa; sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo di cui all'art. 142, D.Lgs n 42/2004 - art 47, p.27a. N.d.A. del Piano Paesaggistico;
- Vincolo idrogeologico R.D. n 3267 del 1923;
- Vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n 64.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

Da quanto si evince nel Certificato di destinazione urbanistica n 2883 (Prot. Gen. n 18345 del 01/07/2025 - Pratica n 252/2025) rilasciato dal Comune di XXX XXX, in base al P.R.G.V./82 vigente, il fabbricato individuato al Foglio n 21 Particella 473 sub 41 e sub 53, ricade nella ZONA "C1c" destinata a: Abitazioni Economiche e Popolari (Contrada Ciuccafa) di cui al P.E.E.P. /167 di c/da Ciuccafa; sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo di cui all'art. 142, D.Lgs n 42/2004 - art 47, p.27a. N.d.A. del Piano Paesaggistico;

- Vincolo idrogeologico R.D. n 3267 del 1923;  
- Vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n 64.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFÀ) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

La costruzione è stata realizzata con Concessione Edilizia n°1797 del 12/12/1996 e succ. variante n°2115 del 27/10/1998 rilasciate alla Cooperativa Edilizia Marina#

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

La costruzione è stata realizzata Concessione Edilizia n°1797 del 12/12/1996 e succ. variante n° 2115 del 27/1998 rilasciate a Cooperativa Edilizia "Marina".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI (CONTRADA CIUCCAFÀ) N 59, EDIFICIO 3, PIANO 3

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Così come indicato nella comunicazione da parte dello Studio xxx xxxx Gestioni Immobiliari avente per oggetto "Quote condominiali da versare" (in allegato), risultano mancanti la Rata n. 1 del 2024 e Rata n. 2 del 2025, per una somma totale di 355.58 Euro.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A Porto Empedocle (Ag) - VIA PIETRO NOVELLI N 59, PIANO T

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Così come indicato nella comunicazione da parte dello Studio xxx xxxx Gestioni Immobiliari avente per oggetto "Quote condominiali da versare" (in allegato), risultano mancanti la Rata n. 1 del 2024 e Rata n. 2 del 2025, per una somma totale di 355.58 Euro.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Ag) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafà) n 59, edificio 3, piano 3

Appartamento facente parte dell'edificio "3" di un complesso immobiliare di 26 alloggi sociali, costituito da quattro vani oltre gli accessori, posto al terzo piano con ascensore. E' composto da un ampio ingresso soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. L'accesso avviene dalla via Pietro Novelli da portone condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 473, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.851,45

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 XXli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (Ag) - Via Pietro Novelli n 59, piano T  
Magazzino facente parte dell'edificio "3" di un complesso immobiliare di 26 alloggi sociali. Censito al Foglio n 21 particella 473 sub 41. È composto da un unico vano di una superficie complessiva di mq 13,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 473, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.060,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Porto Empedocle (Ag) - Via Pietro Novelli (contrada Ciuccafa) n 59, edificio 3, piano 3	131,17 mq	685,00 €/mq	€ 89.851,45	100,00%	€ 89.851,45
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Porto Empedocle (Ag) - Via Pietro Novelli n 59, piano T	13,00 mq	620,00 €/mq	€ 8.060,00	100,00%	€ 8.060,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 97.911,45</b>



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 11/03/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. XXXXXXXXX

