
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carusotto Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.
promossa da

Penelope Spv S.r.l.

Codice fiscale: 04934510266

Conegliano (TV)

contro

****** Omissis ******

*Codice fiscale: *****OMISSIS ******

*Nata a Porto Empedocle (AG) il **/**/******

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	18
Lotto UNICO	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	22
Titolarità.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	22
Confini	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	22
Consistenza	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	24
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	26
Precisazioni.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Patti	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Parti Comuni.....	29

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	30
Stato di occupazione.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.....	36
Stima / Formazione lotti	36
Elenco Allegati	39
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.500,00	41

INCARICO

All'udienza del 30/01/2026, il sottoscritto Ing. Carusotto Salvatore, con studio in via Nazionale, 59 - 92024 - Canicattì (AG), email ingcarusotto@virgilio.it, PEC salvatore.carusotto@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal GE Dott. Luigi Vicacqua.

In data 16/02/2026, con il deposito dell'apposito verbale, lo scrivente prestava giuramento di rito e accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, costituenti un lotto unico, sono due immobili ubicati all'interno di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Porto Empedocle (AG), in Piazzale Filippo Gebbia, facente parte della Società Cooperativa Edilizia "Medusa".

In particolare detti immobili sono:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano secondo;
- **Bene N° 2** - Magazzino al piano terra.

Le coordinate geografiche del fabbricato (Palazzina n.9 della Cooperativa Edilizia "Medusa" – Foto 10) in cui sono ubicati i cespiti costituenti il lotto sono individuate dalla seguente coppia ordinata: (37.30333333333333, 13.52494444444444).

DESCRIZIONE

I beni costituenti il lotto sono ubicati in zona periferica del Comune di Porto Empedocle, in Contrada Inficherna, all'interno di un'area dotata di urbanizzazione primaria accessibile agli autoveicoli.

Il contesto circostante presenta caratteristiche di marginalità insediativa: il fabbricato in cui sono collocati i cespiti, aderente sul lato ovest ed est ad altri edifici simili, è adiacente ad ampie porzioni di territorio non edificato e non urbanizzato (campagna incolta) (Foto 1, Foto 2, Foto 3 e Foto 4).

Le opere di urbanizzazione presenti risultano appena sufficienti. Le strade sono asfaltate ma presentano tratti dissestati; i marciapiedi sono assenti e l'illuminazione pubblica è limitata. L'area è priva di attività commerciali e di servizi degni di nota. Ne deriva un contesto funzionale ma carente sotto il profilo infrastrutturale, caratterizzato da dotazioni territoriali minime e da un livello di servizi complessivamente basso.

La descrizione dei beni, per la necessaria articolazione, viene effettuata separatamente: per il condominio, per l'appartamento e per il magazzino.

Per una visione sintetica della distribuzione planimetrica dell'appartamento e del magazzino si rimanda alle rispettive planimetrie e ai vari allegati che corredano la presente relazione.

Parti Condominiali, Prospetti Esterni e Dotazioni Comuni

Il fabbricato condominiale, dotato di accesso principale dal Piazzale Filippo Gebbia e di un accesso secondario da via Carmelo Hamel (prospetto posteriore), è composto da un piano terra in cui, oltre al vano scala, sono ubicati vari magazzini, e da tre piani fuori terra adibiti a civile abitazione.

Non è presente un impianto ascensore e non vi sono spazi idonei a una eventuale futura installazione.

I vari livelli sono collegati tramite una scala interna a rampe parallele (Foto 11, Foto 12 e Foto 13).

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione; in particolare:

- i prospetti, gli aggetti e i balconi non mostrano segni di degrado rilevanti;
- le pavimentazioni del vano scala sono realizzate in marmo (Foto 11, Foto 12 e Foto 13);
- gli intonaci interni del vano scala sono in gesso.

Per quanto riguarda la distribuzione dell'acqua all'interno dell'edificio, si evidenzia la presenza:

- di una vasca interrata condominiale esterna al fabbricato (Foto 6);
- di serbatoi autonomi, uno per ciascun appartamento, collocati in corrispondenza della copertura.

L'impianto di sollevamento condominiale preleva l'acqua dalla vasca di accumulo interrata e la immette nei serbatoi di proprietà dei singoli condomini.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alla rete idrica e alla rete fognaria.



Foto 1-Ortofoto di Zona (Coord. Geografiche: 37.3033333333333,13.5249444444444)



Figura 1-Estratto del Foglio Catastale 22 del Comune di Porto Empedocle

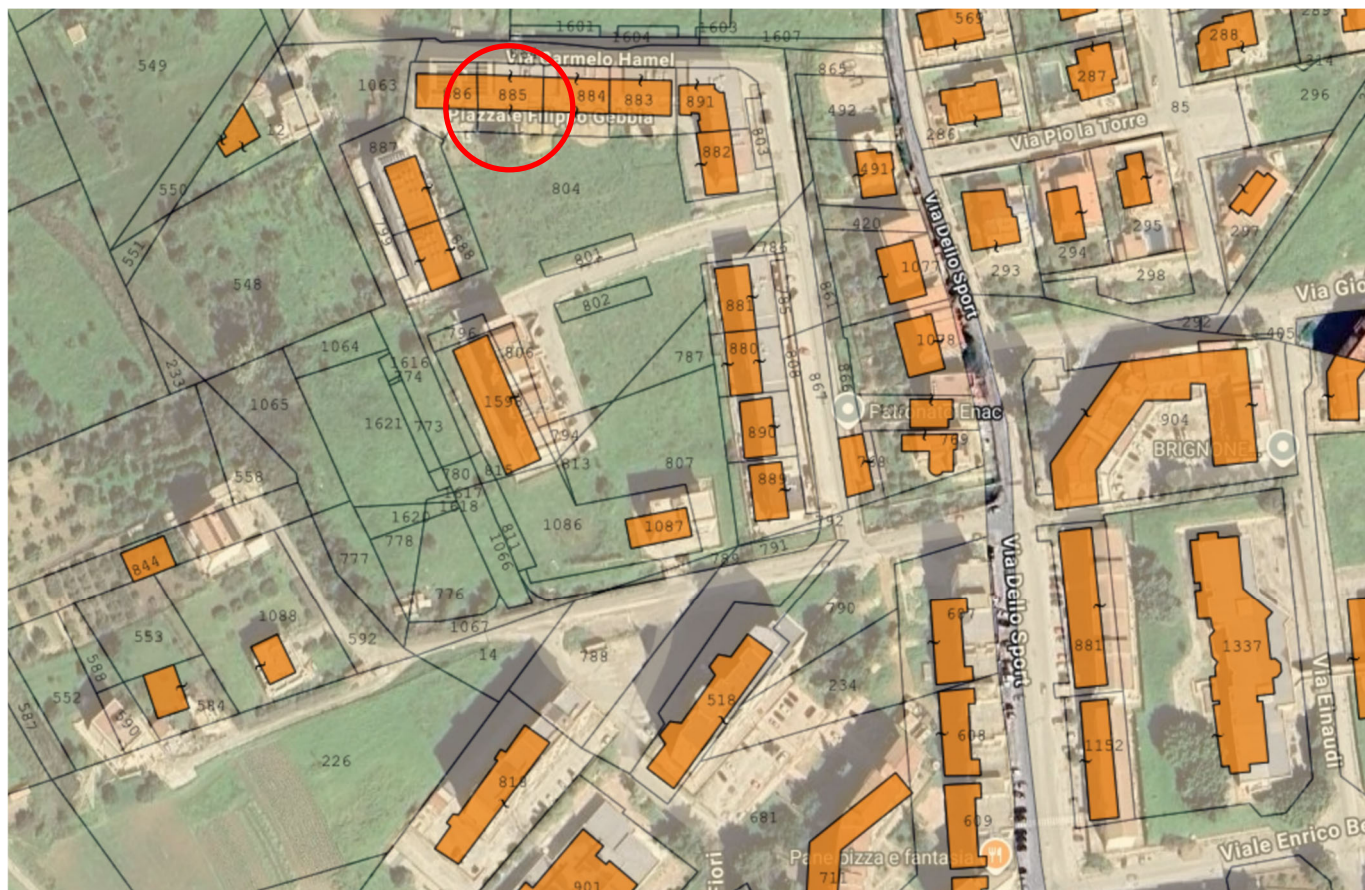


Foto 2-Sovrapposizione della mappa catastale con la ortofoto



Foto 3-Prospetto principale su Piazzale Filippo Gebbia



Foto 4-Prospetto principale su Piazzale Filippo Gebbia



Foto 5-Prospetto posteriore su via Carmelo Hamel



Foto 6-Vasca idrica condominiale (antistante l'accesso principale del fabbricato su Piazzale Filippo Gebbia)



Foto 7-Particolare del prospetto principale



Foto 8-Viabilità in adiacenza al prospetto principale (Piazzale Filippo Gebbia)



Foto 9-Viabilità in adiacenza al prospetto posteriore (via Carmelo Hamel)



Foto 10-Ingresso condominiale (Piazzale Filippo Gebbia)



Foto 11-Vano scala condominiale (Piano Terra)

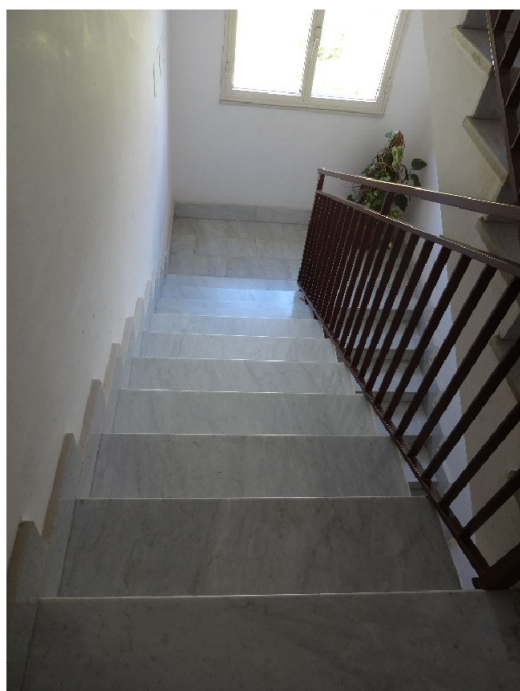


Foto 12-Vano scala



Foto 2-Vano scala

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

L'abitazione, posta al piano secondo (a sinistra salendo le scale), è composta da quattro ambienti abitabili (si veda la planimetria dell'appartamento – *Figura 2 o Allegato 3.1*), da una cucina, da un piccolo ripostiglio e da due servizi igienici (uno completo di tutti i sanitari, uno dotato solo di vaso igienico e di lavabo).

Tutti gli ambienti risultano adeguatamente disimpegnati.

Le finiture e gli impianti dell'abitazione si presentano complessivamente in ottime condizioni.

Nel dettaglio:

- i balconi sono dotati di pavimentazioni in ottimo stato d'uso e manutenzione;
- gli intonaci interni, sono in buono stato d'uso e manutenzione;
- i serramenti interni, in legno tamburato, sono in buone condizioni;
- gli infissi esterni, in alluminio verniciato e dotati di avvolgibili in PVC, sono in ottime condizioni e garantiscono una chiusura ermetica;
- l'impianto di riscaldamento risulta incompleto: sono presenti le tubazioni (*Foto 15*) ma mancano gli elementi radianti e la caldaia;
- la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a uno scaldabagno murale elettrico (*Foto 37*);
- l'impianto elettrico, sottotraccia, è privo del certificato di conformità previsto dalla normativa vigente;
- l'impianto citofonico è funzionante, ma anch'esso è privo del certificato di conformità.

L'abitazione, oltre al vano scala, all'impianto citofonico e agli impianti necessari per l'approvvigionamento idrico e per gli scarichi sanitari, non dispone di ulteriori dotazioni condominiali degne di nota.

Per maggiori dettagli e per i dati metrici dell'appartamento si rinvia:

- al rilievo dell'appartamento (*Figura 2 e Allegato 3.1*);
- alla “*Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'appartamento*”;
- all'*Allegato 7.1*, contenente le superfici calpestabili dei vari ambienti, la superficie complessiva coperta dell'immobile, le superfici dei balconi e la superficie commerciale complessiva.

Per il bene non è stato effettuato un accesso forzoso.

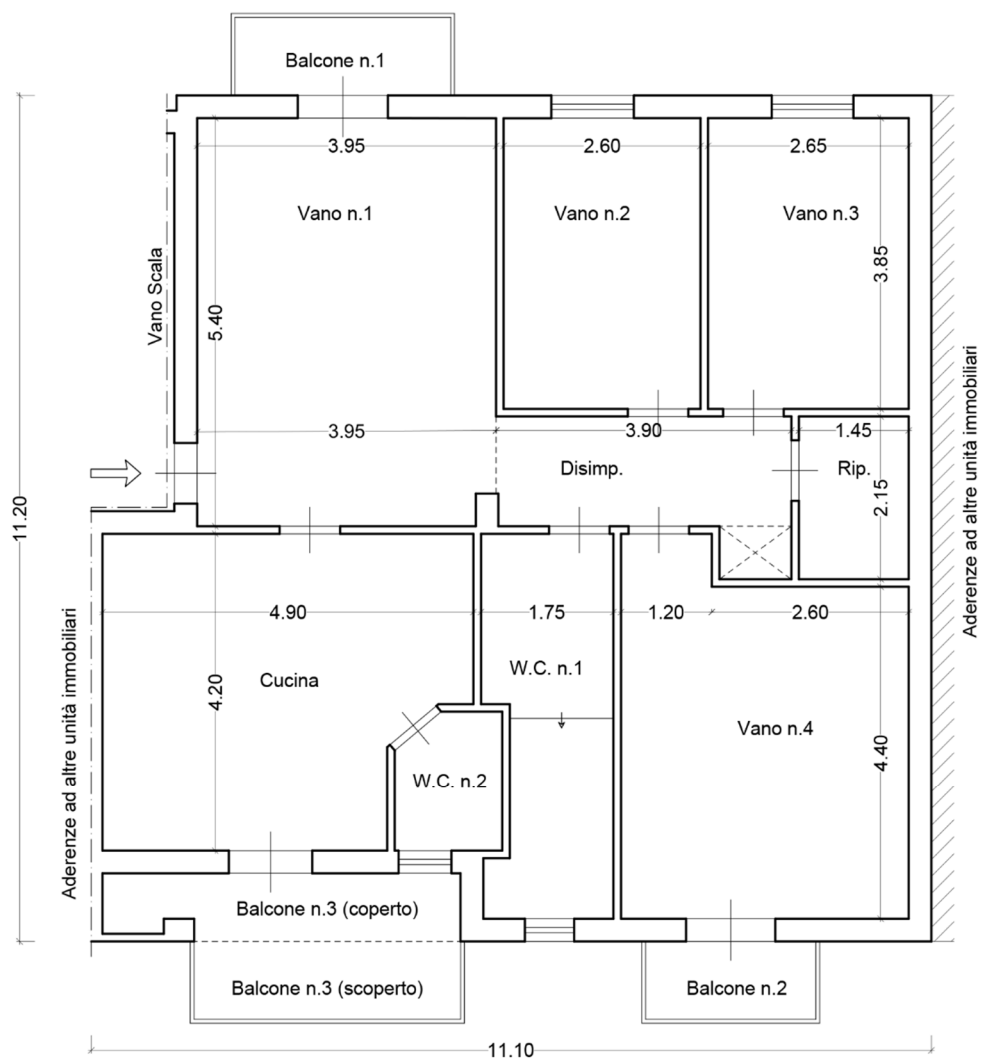


Foto 14-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 15-Particolare degli interni dell'abitazione. Si noti la presenza delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento

Via Carmelo Hamel



Piazzale Filippo Gebbia (Prospetto Principale)

PLANIMETRIA
Rilievo dell'Appartamento
Piano 2° - Altezza utile 2.70 m

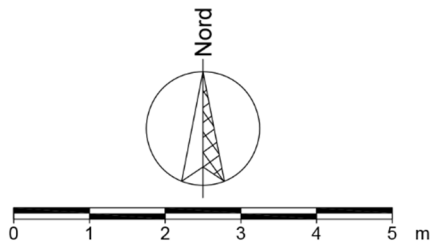


Figura 2-Rilievo dell'abitazione (Bene n.1)

Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'Appartamento

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: del tipo continuo; Materiale: cemento armato; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Strutture Verticali (struttura):</i>	Tipologia: intelaiata per le strutture interne; muratura portante per le strutture esterne; Materiali: cemento armato ordinario e muratura in bocchi di cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono dissesti e/o labilità strutturali)
<i>Scale Condominiali:</i>	Tipologia: a rampe parallele; Materiale: cemento armato; Ubicazione: interna; Condizioni: buone; Rivestimenti: in Marmo; Ringhiere in metallo; Corrimano: in metallo.
<i>Ascensore:</i>	Assente; il vano scala è privo degli spazi atti ad una futura installazione
<i>Balconi:</i>	Materiale: cemento armato; Condizioni: ottime (vedi foto).
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura in laterizio; Coibentazione: inesistente; Rivestimento: intonaco di tipo civile; Condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: intonaci in gesso; Condizioni: buone.
<i>Rivestimenti murali della cucina:</i>	Materiali: in parte in ceramica, in parte con semplice intonaco; Condizioni: ottime.
<i>Servizi igienici:</i>	Numero dei servizi igienici: 2; Completi di tutti i sanitari: 1 (uno è dotato del vaso igienico e del lavabo); Rivestimenti Murali: in parte in ceramica e in parte con intonaco; Condizioni: ottime.
<i>Pavimentazioni interne:</i>	Materiale: ceramica per tutti gli ambienti; Condizioni: degradate (in varie porzioni sono scollate dal massetto).
<i>Infissi Esterni:</i>	Tipologia: doppia anta a battente; Materiale: alluminio verniciato; Protezione: avvolgibili in PVC; Condizioni: ottime.
<i>Serramento di ingresso:</i>	Tipologia: anta singola a battente del tipo semi-blindato; Materiali: metallo e legno; Accessori: nessuno degno di nota; Condizioni: accettabili.
<i>Serramenti interni:</i>	Tipologia: a battente; Materiale: in legno; Condizioni: ottime.
<i>Impianto Citofonico:</i>	Tipologia: solo audio; Condizioni: accettabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto di Condizionamento:</i>	è presente un solo condizionatore nel vano n.4 (vecchia installazione e non perfettamente funzionante).
<i>Impianto Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Idrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: con autoclave; Rete di Distribuzione: presumibilmente con tubi in ferro zincato; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Termico:</i>	Incompleto: sono presenti le tubazioni in rame ma mancano gli elementi radianti e la caldaia.
<i>Altri Impianti:</i>	Nessuno
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: mista; Rete di smaltimento: tubi in PVC; Recapito: impianto di smaltimento condominiale e pubblica fognatura; Possibilità di Ispezione: non possibile; Condizioni: buone (non si sono riscontrati segni di malfunzionamenti).
<i>Materiali Inquinanti:</i>	Assenti.
<i>Inquinamenti:</i>	Assenti.



Foto 16-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 17-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 18-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 19-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 20-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 21-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 22-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 23-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 24-Particolare degli interni dell'abitazione

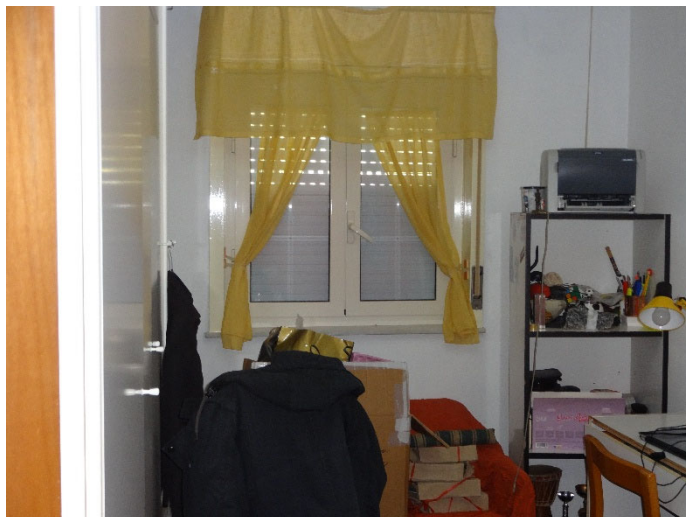


Foto 25-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 26-Particolare degli interni dell'abitazione (condizionatore non funzionante)



Foto 27-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 28-Particolare degli interni dell'abitazione



Foto 29-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.1)



Foto 30-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.1)



Foto 31-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.1)



Foto 32-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.1)



Foto 33-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.1)



Foto 34-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.1)



Foto 35-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.2)



Foto 36-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.2)



Foto 37-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.2)



Foto 38-Particolare degli interni dell'abitazione (WC n.2)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il magazzino, dotato di accesso autonomo dalla viabilità pubblica, è accessibile tramite un serramento carrabile in metallo a due ante.

Il cespite, di forma rettangolare, privo di pilastri o altri ostacoli strutturali interni, nella parte posteriore è dotato di un piccolo vano nel quale sono stati installati una doccia e un lavabo di ridotte dimensioni (*Foto 39÷Foto 44*).

Le principali caratteristiche dimensionali sono elencate di seguito:

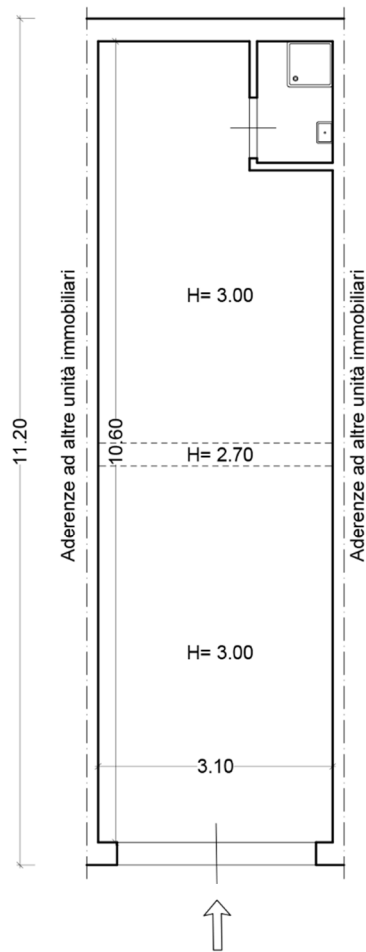
- superficie utile calpestabile: m² 32,59;
- superficie occupata dai muri: m² 5,49;
- superficie complessiva: m² 38,08;
- altezza utile massima: m 3,00;
- altezza utile minima: m 2,70 (in corrispondenza di una trave che attraversa trasversalmente il magazzino).

Per maggiori dettagli e per i dati metrici dell'immobile si rimanda:

- al rilievo dell'immobile (*Figura 3 o Allegato Grafico 3.2*);
- alla “*Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive del Magazzino*” posta nel prosieguo della presente relazione;
- all’*Allegato 7.1*, contenente le superfici calpestabili, la superficie complessiva coperta dell'immobile e la superficie commerciale complessiva.

Per il bene non è stato effettuato un accesso forzoso.

Via Carmelo Hamel



Piazzale Filippo Gebbia (Prospetto Principale)

PLANIMETRIA

Rilievo del Magazzino

Piano Terra - Altezza utile minima 2.70 m - Altezza utile massima 3.00 m

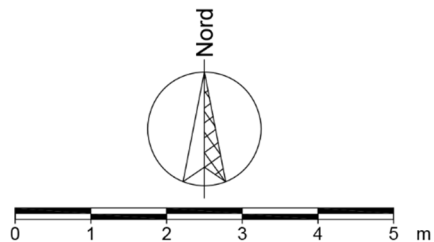


Figura 3-Rilievo del Magazzino

Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive del Magazzino

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: ND; Materiale: cemento armato; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Strutture Verticali (struttura):</i>	Tipologia: intelaiata; Materiali: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Murature</i>	Tipologia: muratura non portante; Materiali: laterizio; Condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Finiture Interne:</i>	Pavimentazioni: ceramica in buono stato d'uso e manutenzione; Intonaci: di tipo civile in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione.
<i>WC:</i>	incompleto di tutti i sanitari (solo piatto doccia e lavabo).
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura non portante; Coibentazione: inesistente; Rivestimento: intonaco di tipo civile; Condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne:</i>	Muratura.
<i>Infissi Esterni:</i>	Assenti.
<i>Serramenti di ingresso:</i>	Tipologia: a due ante in metallo; Accessori: nessuno; Condizioni: buone.
<i>Serramenti interni:</i>	legno tamburato.
<i>Impianto Citofonico:</i>	Assente.
<i>Impianto di Condizionamento:</i>	Assente.



Foto 39-Interni del magazzino (Bene n.2)



Foto 40-Interni del magazzino (Bene n.2)



Foto 41-Interni del magazzino (Bene n.2)



Foto 42-Interni del magazzino (Bene n.2)



Foto 43-Interni del magazzino (Bene n.2)



Foto 44-Interni del magazzino (Bene n.2)

LOTTO UNICO

Il lotto, come già evidenziato, è formato dai seguenti beni ubicati nella Palazzina n.9 della

- **Bene N° 1** - Appartamento al P.2°;
- **Bene N° 2** - Magazzino al P.T..

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

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) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

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) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

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

- Proprietà 1/1, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, dell'esecutata *** Omissis ***.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

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

- Proprietà 1/1, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, dell'esecutata *** Omissis ***.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Prospiciente il Piazzale Filippo Gebbia in corrispondenza del prospetto principale, prospiciente la via Carmelo Hamel in corrispondenza del prospetto posteriore, aderente a proprietà di terzi in corrispondenza dei restanti lati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Prospiciente il Piazzale Filippo Gebbia in corrispondenza dell'accesso, adiacente la via Carmelo Hamel in corrispondenza del prospetto posteriore (senza aperture), aderente a proprietà di terzi in corrispondenza dei restanti lati.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (superfici coperte):	97,55 m ²	114,13 m ²	100,00 %	114,13 m ²	2,70 m	2°
Abitazione-Balconi Coperti:	4,06 m ²	4,06 m ²	40,00 %	1,62 m ²	-	2°
Abitazione-Balconi Scoperti:	9,64 m ²	9,64 m ²	30,00 %	2,89 m ²	-	2°
Totale superficie convenzionale:				118,64 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,64 m²		

Per maggiori informazioni sulle superfici di rinvia all'*Allegato 7.1*. Il bene non è divisibile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	32,59 m ²	38,08 m ²	50,00 %	19,05 m ²	3,00 m	Terra
-	-	-	-	-	-	-
Totale superficie convenzionale:				19,05 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,05 m²		

Per maggiori informazioni sulle superfici di rinvia all'*Allegato 7.1*. Il bene non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1999 al 09/10/2001		Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle Fg. 22, Part. 885, Sub. 11 Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Rendita € 402,84 Contrada Inficherna Piano 2°.
Dal 10/10/2001 al 08/11/2015	*** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle Fg. 22, Part. 885, Sub. 11 Zc. 1, Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Contrada Inficherna Piano 2°.
Dal 09/11/2015	*** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C. F. ****OMISSIS **** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle Fg. 22, Part. 885, Sub. 11 Zc. 1, Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 118 m ² Rendita € 402,84 Contrada Inficherna Piano 2°.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1999 al 09/10/2001	S	Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle Fg. 22, Part. 885, Sub. 4 Zc. 1, Categoria C2, Cl.4, Cons. 33 Rendita € 103,96 Contrada Inficherna, Piano Terra
Dal 10/10/2001 al 08/11/2015	*** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle Fg. 22, Part. 885, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2, Cl.4, Cons. 33 m ² Rendita € 103,96 Contrada Inficherna, Piano Terra
Dal 09/11/2015	*** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C. F. ****OMISSIS **** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle Fg. 22, Part. 885, Sub. 4 Zc. 1, Categoria C2, Cl.4, Cons. 33 m ² Superficie catastale 41 m ² Rendita € 103,96 Contrada Inficherna, Piano Terra

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	885	11	1	A2	2 ^a	6,5 vani	118 m ²	402,84 €	2°	-

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	885	-	-	-	Ente Urbano	-	00 05 41	-	-	-

Il bene occupa una porzione della Particella 885 del Foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Porto Empedocle.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale ha un orientamento errato (la direzione nord indicata nella planimetria catastale corrisponde alla direzione sud).

Al fine di regolarizzare le difformità catastali è opportuno approntare una pratica Docfa il cui costo complessivo è stimabile in circa € 700,00 (la difformità catastale è sostanzialmente lieve ma la sua eliminazione costituisce un adempimento funzionale e propedeutico alla regolarizzazione edilizia. Si veda il prosieguo della relazione).

Per una migliore comprensione si demanda:

- alla planimetria rilevata del bene *Figura n.3*;
- alla sottostante *Figura 4*.

Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 04/02/2026 - n. F153819 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A

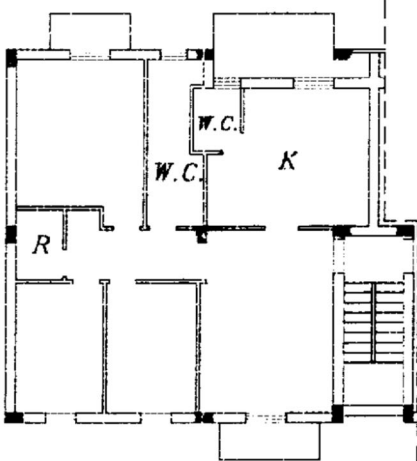
MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PORTO EMPEDOCLE</u> via <u>CONTRADA INEQUERNA</u> civ.		LIRE 200
		
Prop. della stessa Prop. della stessa Prop. della stessa ORIENTAMENTO ERRATO. In effetti la freccia indica il sud Piano Secondo H= ml.2.75 ORIENTAMENTO SCALA DI 1: 200 - 9 FEB. 1999		
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOM. FERRARA PAOLO</u> (Titolo, cognome e nome)	Ufficio
Identificativi catastali Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 04/02/2026 - n. F153819 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A Totale schizzi: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - n. 885 sub. 11	Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI FERRARA PAOLO</u> della provincia di <u>MESSINA</u> n. <u>1004</u> data <u>11/02/1999</u> Firma <u>Paolo Ferrara</u>	A225

Figura 4-Planimetria catastale dell'appartamento (Bene n.1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	22	885	4	-	C2	4 ^a	33 m ²	41 m ²	103,96 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	885	-	-	-	Ente Urbano	-	00 05 41	-	-	-

Il bene occupa una porzione della Particella 885 del Foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Porto Empedocle.

Corrispondenza catastale

Si rileva che la planimetria catastale:

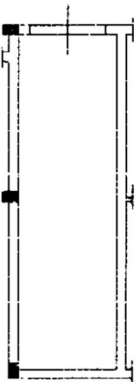
- ha un orientamento errato (la direzione nord indicata nella planimetria catastale in effetti corrisponde alla direzione sud);
- non riporta il vano doccia.

Al fine di regolarizzare le difformità catastali è opportuno approntare una pratica Docfa il cui costo complessivo è stimabile in circa € 700,00 (le difformità catastali sono sostanzialmente lievi ma la loro eliminazione costituisce un adempimento funzionale e propedeutico alla regolarizzazione edilizia. Si veda il prosieguo della relazione).

Per una migliore comprensione si demanda alla:

- planimetria rilevata dell'immobile *Figura 3* o all'*Allegato 3.2*.
- *Figura 5* o all'*Allegato 2.6* raffigurante la planimetria catastale;
- *Figura 6* o all'*Allegato 3.3* inerenti il confronto della planimetria catastale con la planimetria rilevata del bene.

Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 04/02/2026 - n. T153820 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A

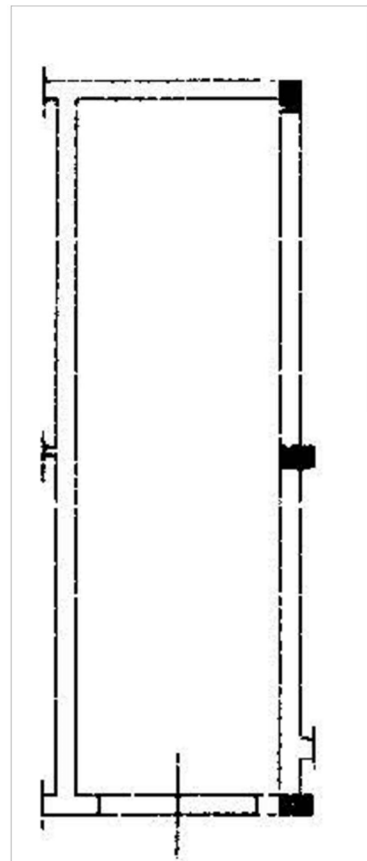
MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. EN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Porto Empedocle</u> via <u>CONTRADA LAFICHERNA</u> civ.			
Prop. della stessa.  Prop. della stessa Prop. della stessa Pianta Piano Terra H= ml. 2.80 ORIENTAMENTO ERRATO. In effetti la freccia indica il sud ORIENTAMENTO 			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 04/02/2026 - n. T153820 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A Totale sezioni: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Compilata dal <u>Leon. Ferrara Paolo</u> (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo de <u>Leon. Ferrara Paolo</u> della provincia di <u>Agrigento</u> data <u>18/02/1999</u> Firma <u>Paolo Ferrara</u> - 9 FEB. 1999	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2026 - Comune di PORTO EMPEDOCLE(F299) - < Foglio 22 - Particella 885 - Subalterno 4 - CONTINUA IN FICHERNA Piano T

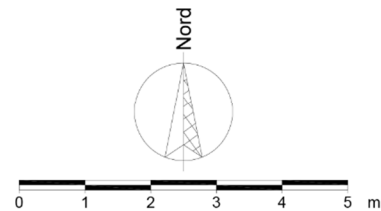
Figura 5-Planimetria castale del magazzino (Bene n.2)

CONFRONTO DELLA PLANIMETRA CATASTALE CON LA PLANIMETRIA RILEVATA

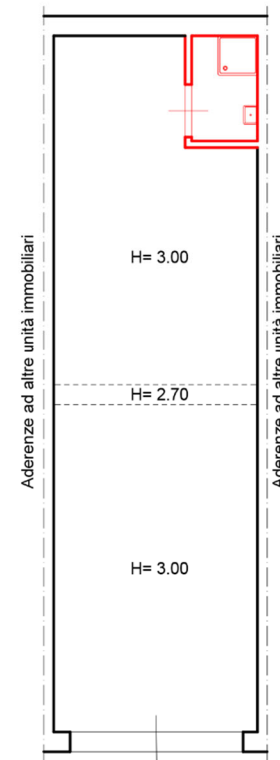
Le porzioni in rosso rappresentano le difformità catastali



PLANIMETRIA CATASTALE



Via Carmelo Hamel



PLANIMETRIA RILEVATA



N orientamento rappresentato nella planimetria catastale (ERRATO)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Nessuna degna di nota.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Nessuna degna di nota.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Nessuno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il cespite è in ottime condizioni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il cespite è in buono stato d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

L'appartamento, come già evidenziato, oltre alle ordinarie dotazioni condominiali, è privo di parti comuni degne di nota.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il magazzino, come già evidenziato, è privo di parti comuni degne di nota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il bene non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il bene non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Le caratteristiche costruttive dell'appartamento sono state già evidenziate nella tabella riepilogativa a pag. 12.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Le caratteristiche costruttive del magazzino sono state già evidenziate nella tabella riepilogativa a pag. 20.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Il bene è in possesso dell'esecutata che lo utilizza come abitazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il bene è in possesso dell'esecutata che lo utilizza come autorimessa.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2001	*** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C.F.: ****OMISSIS **** Proprietà Quote 1/1 in regime di separazione di beni	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosario Marsala	10/10/2001	42241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	22/10/2001	17904	15950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda il Bene n.1:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la 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 PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2001	*** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C.F.: ****OMISSIS **** Proprietà Quote 1/1 in regime di separazione di beni	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosario Marsala	10/10/2001	42241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	22/10/2021	17904	15950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda il Bene n.2:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA**

Dalla relazione notarile e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento (aggiornate al 09/05/2026), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 03/02/2010 ai numeri Reg. gen. 2522 - Reg. part. 2100 (Atto del Tribunale di Agrigento del 19/11/2009 Rep. n.1995).

A favore di: con sede in Trevignano C.F. 00634100937.

Contro *** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.

Grava: oltre ad altro bene, sull'intera proprietà quote 1/1 sul cespite censito in catasto "Comune di Porto Empedocle, Foglio n.22 Particella 885 sub 11".

Formalità a carico della procedura.

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 22/05/2025 ai numeri Reg. gen. 9666 - Reg. part. 8336 (Atto del Tribunale di Agrigento del 22/04/2025 Rep. n.1133/2025).

A favore di: con sede in Conegliano C.F. 04934510266.

Contro *** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.

Grava: oltre ad altro bene, sull'intera proprietà quote 1/1 sul cespite censito in catasto "Comune di Porto Empedocle, Foglio n.22 Particella 885 sub 11".

Formalità a carico della procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Dalla relazione notarile e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento (aggiornate al 09/05/2026), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 03/02/2010 ai numeri Reg. gen. 2522 - Reg. part. 2100 (Atto del Tribunale di Agrigento del 19/11/2009 Rep. n.1995).

A favore di: con sede in Trevignano C.F. 00634100937.

Contro *** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.

Grava: oltre ad altro bene, sull'intera proprietà quote 1/1 sul cespite censito in catasto "Comune di Porto Empedocle, Foglio n.22 Particella 885 sub 4".

Formalità a carico della procedura.

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 22/05/2025 ai numeri Reg. gen. 9666 - Reg. part. 8336 (Atto del Tribunale di Agrigento del 22/04/2025 Rep. n.1133/2025).

A favore di: con sede in Conegliano C.F. 04934510266.

Contro *** Omissis *** nata a Porto Empedocle il **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.

Grava: oltre ad altro bene, sull'intera proprietà quote 1/1 sul cespite censito in catasto "Comune di Porto Empedocle, Foglio n.22 Particella 885 sub 4".

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il bene, come sarà specificato nel prosieguo della presente relazione presenta difformità edilizie suscettibili di essere regolarizzate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

Il bene, come sarà specificato nel prosieguo della presente relazione presenta difformità edilizie suscettibili di essere regolarizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene, insieme ad altri fabbricati adiacenti, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.1960 del 23/01/1995 (Pratica edilizia n.3855).

Non ci sono state varianti alla concessione edilizia originaria e il cespite non è stato oggetto di nessuna pratica edilizia successiva.

Le strutture in cemento armato del fabbricato, sono state realizzate seguendo l'iter normativo vigente contestualmente alla loro realizzazione. In particolare, le strutture sono state regolarmente autorizzate e regolarmente collaudate. Ad epilogo del procedimento le strutture sono state dichiarate conformi, ai sensi dell'art.28 della legge n.64/74, in data 23/03/1998 Prot.27190/97 del Genio Civile di Agrigento e Prot. 1319 del 27/03/1998 del Comune di Porto Empedocle (*una copia del Certificato di Conformità Strutturale costituisce l'Allegato 4.4 della presente relazione*).

Nonostante il Dirigente dell'UTC del Comune di Porto Empedocle, in data 17/03/1999 (*Allegato 4.5 della presente relazione*), ha attestato che:

- "i lavori di costruzione per complessivi n.72 appartamenti del comparto n.17 delle Prescrizioni Esecutive di C/da Inficherna, iniziati in data 10/07/1995 ed ultimati, ai sensi dell'art. 33 del R.E.C, in data 10/06/1998 sono conformi, dal punto di vista delle sagome e dei volumi, al progetto approvato con Concessione Edilizia n.1690 del 23/01/1995";

nella suddetta Pratica Edilizia n.3855 non si sono riscontrate richieste di Certificazioni di Abitabilità (sia per il fabbricato condominiale nel suo insieme sia per i beni costituenti il lotto).

Dal confronto di quanto previsto dal titolo edilizio (C.E. 1960/95) con lo stato di fatto, si rilevano delle difformità nella distribuzione degli spazi interni (*Figura 7 o Allegato 3.4*).

La perfetta regolarità edilizia, inficiata dalle variazioni prima evidenziate, può essere ripristinata con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 prevista dall'art.4 comma 6 della L.R. n.23 del 06/08/2021 che modifica la L.R. n.16 del 10/08/2016.

Considerando, oltre alla sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, anche le spese tecniche, gli eventuali diritti di segreteria e i valori bollati, il costo complessivo necessario per la regolarizzazione edilizia risulta stimabile in circa € 4.500,00, cui vanno aggiunte le spese per la regolarizzazione catastale, attività propedeutica al pieno ripristino della regolarità edilizia.

Per una migliore comprensione di quanto prima rappresentato si veda la sottostante *Figura 7* o all'*Allegato 3.4*.

Certificazioni Energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento informativo inerente le prestazioni energetiche dell'immobile, cioè la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard, i vari bisogni energetici di un immobile, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti degli ascensori e delle scale mobili.

In riferimento al bene l'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità – Dipartimento Regionale dell'Energia, in data 22/04/2026 Prot. 14908, su richiesta dello scrivente del 15/04/2026 Prot.14030 (*si vedano gli Allegati 6.1 e 6.2*), ha certificato che *"l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel Comune di Porto Empedocle, foglio n.22, particella n.885 subalterno n.11, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE-SICILIA"*.

In conformità a quanto disposto dal Signor Giudice non si procede alla redazione dell'APE ancorché prevista dalle norme vigenti per la tipologia del bene.

Non si ha notizia dell'esistenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Omettendo le considerazioni relative al fabbricato condominiale in cui il bene è ubicato – già compiutamente esposte nel paragrafo precedente in riferimento al Bene n.1 insistente sul medesimo edificio (Palazzina n.9 della Società Cooperativa "Medusa") – si rappresenta quanto segue.

Dal confronto tra quanto previsto nel titolo edilizio (C.E. 1960/95) e lo stato di fatto, si rilevano alcune difformità nella distribuzione interna degli spazi (*Figura 8* o *Allegato 3.5*).

Analogamente a quanto già rappresentato per il Bene n.1, la regolarità edilizia, inficiata dalle variazioni sopra evidenziate, può essere ripristinata mediante il pagamento della sanzione di € 1.000,00, prevista dall'art. 4, comma 6, della L.R. n. 23/2021, che modifica la L.R. n. 16/2016.

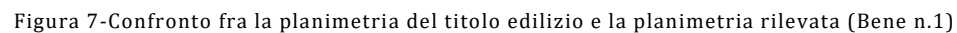
A tale importo devono aggiungersi le spese per la regolarizzazione catastale, operazione propedeutica al completo ripristino della regolarità edilizia.

Non si considerano spese tecniche, in quanto già computate con riferimento al Bene n.1 (appartamento).

Per una migliore comprensione di quanto prima rappresentato si veda la sottostante *Figura 8* o all'*Allegato 3.5*.

Certificazioni Energetiche e dichiarazioni di conformità

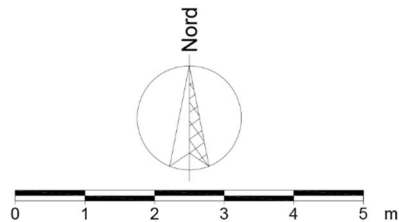
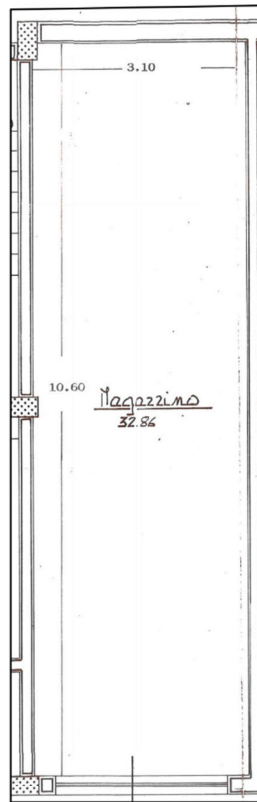
- la certificazione energetica non è prevista per la tipologia del bene;
- non si ha notizia dell'esistenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.



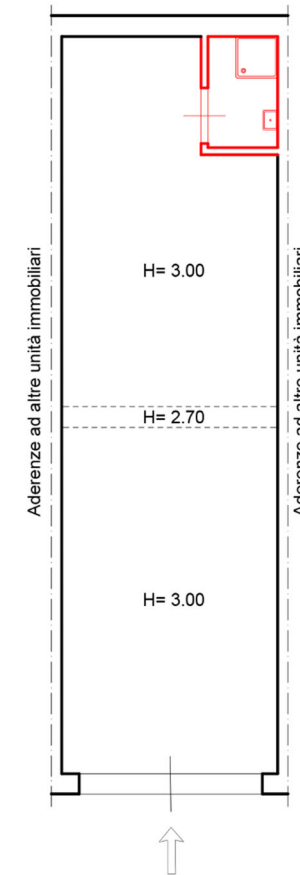
CONFRONTO DELLA PLANIMETRA DEL TITOLO EDILIZIO CON LA PLANIMETRIA RILEVATA

Le porzioni in rosso rappresentano le difformità edilizie

Via Carmelo Hamel



PLANIMETRIA DEL TITOLO EDILIZIO



PLANIMETRIA RILEVATA

Figura 8-Confronto fra la planimetria del titolo edilizio e la planimetria rilevata (Bene n.2)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - PIAZZALE FILIPPO GEBBIA

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1/1

Appartamento al P.2°, munito di accesso condominiale su viabilità pubblica, ubicato nell'abitato del Comune di Porto Empedocle (AG) nel Piazzale Filippo Gebbia.

Il bene è ubicato nella zona di estrema periferia del centro abitato.

La zona (Contrada Inficherna) priva di servizi degni nota, dotata delle principali opere di urbanizzazione, ha una buona accessibilità veicolare.

Le coordinate satellitari che individuano il bene, ovvero latitudine e longitudine, sono rappresentate dalla seguente coppia ordinata: (37.303333333333,13.524944444444).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Fg.22, Part. 885 Sub 11 - Categoria A2.

In Catasto Terreni occupa una porzione della Part. 885 del Fg. 22 (Ente Urbano) del Comune di Porto Empedocle. L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà Quote 1/1.

Bene N° 1/2

Magazzino al P.T., munito di accesso su viabilità pubblica, ubicato nell'abitato del Comune di Porto Empedocle (AG) nel Piazzale Filippo Gebbia.

Il bene è ubicato nella zona di estrema periferia del centro abitato.

La zona (Contrada Inficherna) priva di servizi degni nota, dotata delle principali opere di urbanizzazione, ha una buona accessibilità veicolare.

Le coordinate satellitari che individuano il bene, ovvero latitudine e longitudine, sono rappresentate dalla seguente coppia ordinata: (37.303333333333,13.524944444444).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Fg.22, Part. 885 Sub 4 - Categoria C2.

In Catasto Terreni occupa una porzione della Part. 885 del Fg. 22 (Ente Urbano) del Comune di Porto Empedocle. L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà Quote 1/1.

Criteri di Stima

Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica". Qualunque procedimento di stima, comunque, si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e situazioni analoghe conosciute, in modo, così, da porre il bene in una scala di valori. Le comparazioni, inoltre, devono essere fatte, secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà; ossia, bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario, o qualunque persona di ordinarie capacità, ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi influenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare dalla ordinarietà, per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore, o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali.

Metodo di Valutazione

Sulla base delle considerazioni svolte, si è adottato il Market Comparison Approach (MCA), metodo fondato sulla comparazione sistematica tra il bene oggetto di stima e un insieme di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato. Tale metodologia consente di inferire il valore del cespite attraverso l'analisi dei prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe, corretti mediante opportuni coefficienti di allineamento (prezzi marginali).

Si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione congiunta dell'appartamento e del magazzino, poiché, pur trattandosi di unità catastalmente distinte, presentano una relazione funzionale e un'integrazione d'uso tali da richiedere un approccio unitario. Una stima separata non restituirebbe un valore rappresentativo della loro effettiva potenzialità economica, mentre la valutazione complessiva consente di cogliere l'incidenza reciproca tra le due unità e di esprimere un valore di mercato più aderente al contesto immobiliare di riferimento.

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri della prassi estimativa nazionale (Linee guida dell'Agenzia delle Entrate, standard UNI e consuetudini di mercato), attribuendo a ciascuna componente un coefficiente di incidenza proporzionale alla sua capacità di contribuire al valore economico del bene.

In particolare:

- appartamento: 100%;
- balconi scoperti: 30%;
- balconi coperti/verande: 40%;
- magazzino: 50%, in ragione della minore qualità funzionale e commerciale rispetto alla superficie abitativa.

Applicando tali coefficienti alle superfici rilevate, la superficie commerciale complessiva risulta pari a m² 165,91 (cfr. *Allegato 7.1*).

Essa costituisce la base omogenea per l'applicazione del metodo MCA, consentendo il confronto con i comparabili reperiti sul mercato, normalizzati rispetto alla superficie commerciale e alle caratteristiche marginali (piano, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, ecc.).

Ai fini dell'applicazione del metodo MCA sono stati considerati dei comparabili provenienti da annunci pubblicati da agenzie immobiliari.

Poiché il prezzo indicato negli annunci rappresenta la richiesta del venditore e non il prezzo effettivo di compravendita, si è proceduto ad applicare degli abbattimenti correttivi.

Secondo una recente indagine della Banca d'Italia (IV trimestre 2025), lo sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo di transazione risulta pari all'8% a livello nazionale e al 10% nelle isole.

Nel caso in esame è stata adottata una "forchetta" di abbattimento compresa tra il 10% e il 15%.

Sono stati considerati i costi marginali in riferimento ai seguenti parametri:

- stato manutentivo, con una incidenza di 250,00 €/m² per ognuno dei tre livelli (Minimo, Medio, Massimo);
- dotazione impiantistica, con una incidenza complessiva forfettaria pari a € 10.000,00;
- numero dei servizi igienici, con una incidenza di € 7.000,00 per ogni servizio;
- livello di piano:
 - con ascensore: +2% per ogni piano di differenza;
 - senza ascensore, penalizzazioni crescenti in funzione dell'altezza.

Applicati i costi marginali, sono stati apportati i necessari aggiustamenti correttivi ai prezzi dei comparabili, ottenendo per gli stessi i valori omogeneizzati. Attribuendo a ciascun comparabile un peso ponderale in funzione della maggiore o minore aderenza al bene oggetto di stima, si è determinato il valore unitario finale.

Le elaborazioni operative del Metodo MCA sono riportate nell'*Allegato 7.2*.

In particolare:

- sono stati considerati n.4 comparabili, successivamente ridotti a tre al fine di minimizzare la cosiddetta divergenza assoluta;
- il peso dei tre comparabili è stato considerato pressoché costante (33% - 33% - 34%);
- la divergenza percentuale assoluta, calcolata come $(V_{\max} - V_{\min})/V_{\min}$, risulta pari a 0,95 %, valore rientrante nei limiti di accettabilità previsti dai test di coerenza del metodo MCA;
- per i beni costituenti il lotto si è ottenuto un valore unitario pari a 619,00 €/m² (valore riferito alla superficie commerciale).

Per verificare ulteriormente l'attendibilità del risultato, il valore unitario ottenuto è stato confrontato con i valori unitari pubblicati dall'OMI - Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025).

Considerando che l'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

- per “Abitazioni civili” in stato conservativo “normale” prevede valori di compravendita variabili da 580 €/m² a 860 €/m²;
- per “Abitazioni di tipo economico” in stato conservativo “normale” prevede valori di compravendita variabili da 370 €/m² a 550 €/m².

il valore unitario determinato si ritiene congruente con i detti valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Porto Empedocle (AG) Piazzale Filippo Gebbia	118,64 m ²	619,00 €/m ²	€ 73.438,16	100,00%	€ 73.438,16
Bene N° 2 Magazzino Porto Empedocle (AG) Piazzale Filippo Gebbia	19,05 m ²	619,00 €/m ²	€ 11.791,95	100,00%	€ 11.791,95
Valore di stima:					€ 85.230,11

Valore di stima: € 85.230,11

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'appartamento (Pratica Docfa):	700,00	€
Costi da sostenere per la regolarizzazione catastale del magazzino (Pratica Docfa):	700,00	€
Sanzione amministrativa da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento:	1.000,00	€
Sanzione amministrativa da sostenere per la regolarizzazione edilizia del magazzino:	1.000,00	€
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento e del magazzino (Pratica edilizia e costi vari):	3.500,00	
Sommano:	<u>6.900,00</u>	€

Considerando i deprezzamenti rappresentati nella sovrastante tabella, il valore del lotto al netto dei costi necessari per il ripristino della regolarità catastale e per il ripristino della regolarità edilizia è pari a:

- € 85.230,11 - € 6.900,00 = € 78.330,11.

Considerando un abbattimento forfetario del 10% per la possibile presenza di vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali gravami sui beni non considerati in perizia, il valore di vendita del lotto risulta pari a:

- € 78.330,11 × 0,90 = € 70.497,09 in cifra tonda € 70.500,00.

Valore finale di stima: € 70.500,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità degna di nota.

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.

Canicatti, li 12/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carusotto Salvatore

ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 1.1. Documentazione fotografica dei cespiti costituenti il lotto.
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA
 - 2.1. Estratto della Mappa Catastale, Comune di Porto Empedocle Foglio 22;
 - 2.2. Visura storica Catasto Terreni, Comune di Porto Empedocle Foglio 22 Part. 885;
 - 2.3. Visura storica dell'appartamento, Comune di Porto Empedocle Foglio 22 Part. 885 Sub 11;
 - 2.4. Visura storica del magazzino, Comune di Porto Empedocle Foglio 22 Part. 885 Sub 4;
 - 2.5. Planimetria catastale dell'appartamento, Comune di Porto Empedocle Foglio 22 Part. 885 Sub 11;
 - 2.6. Planimetria catastale del magazzino, Comune di Porto Empedocle Foglio 22 Part. 885 Sub 4;
 - 2.7. Ispezione Ipotecaria (periodo ispezionato dal 01/01/2010 al 09/05/2026).
3. ELABORATI GRAFICI
 - 3.1. Rilievo dell'appartamento;
 - 3.2. Rilievo del magazzino;
 - 3.3. Elaborato grafico inerente le difformità catastali del magazzino;
 - 3.4. Elaborato grafico inerente le difformità edilizie dell'appartamento;
 - 3.5. Elaborato grafico inerente le difformità edilizie del magazzino.
4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - 4.1. Richiesta documentazione all'UTC del Comune di Porto Empedocle del 16/02/2026;
 - 4.2. Concessione Edilizia n.1690 del 23/01/1995;
 - 4.3. Concessione Edilizia n.1690 (stralcio progetto - difforme dallo stato di fatto);
 - 4.4. Conformità Strutturale del 23/03/1998 (art.28 Legge 64/74);
 - 4.5. Attestazione Dirigente UTC del Comune di Porto Empedocle del 17/03/1999.
5. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 5.1. Atto del 10/10/2021 Rep. 42241 del Notaio Rosario Marsala.
6. CATASTO ENERGETICO REGIONE SICILIA
 - 6.1. Accesso agli atti del 15/04/2026 (Prot. 14030) al sistema della Regione Sicilia per la gestione degli APE;
 - 6.2. Nota di risposta dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Sicilia del 22/04/2026 (Prot. 14908).
7. ELABORATI ESTIMATIVI
 - 7.1. Calcolo delle superfici commerciali dei beni costituenti il lotto;
 - 7.2. Calcolo del valore del lotto con il metodo MCA.
8. VERBALI
 - 8.1. Verbale di sopralluogo.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.
Immobile al P.2° munito di accesso condominiale su viabilità pubblica.
La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 885, Sub 11, Categoria A2 (nel Catasto Terreni occupa una porzione dell'Ente Urbano individuato al Fg. 22 dalla Part. 885).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
L'immobile, oggetto della Concessione Edilizia n.1960 del 27/03/1998, presenta difformità edilizie e difformità catastali suscettibili di essere regolarizzate.

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia.
Immobile al P.T. munito di accesso carrabile da viabilità pubblica.
La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 885, Sub 4, Categoria C2 (nel Catasto Terreni occupa una porzione dell'Ente Urbano individuato - Fg. 22, Part. 885).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
L'immobile, oggetto della Concessione Edilizia n.1960 del 27/03/1998, presenta difformità edilizie e difformità catastali suscettibili di essere regolarizzate.

Prezzo base d'asta: € 70.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 885, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 885, Qualità Ente Urbano (occupa una porzione della Part. 885)	Superficie	127,83 m ² (Superficie coperta al netto dei balconi)
Stato conservativo:	Il cespite è in ottime condizioni.		
Descrizione:	Appartamento al P.2° munito di accesso condominiale su viabilità pubblica. Il cespite ricade in zona di estrema periferia del Comune di Porto Empedocle. La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è in possesso dell'esecutata.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - Piazzale Filippo Gebbia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 885, Sub. 4, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 885, Qualità Ente Urbano (occupa una porzione della Part. 885)	Superficie	38,08 m ²
Stato conservativo:	Il cespite è in buono stato d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Magazzino al P.T. munito di accesso carrabile su viabilità pubblica. Il cespite ricade in zona di estrema periferia del Comune di Porto Empedocle. La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è in possesso dell'esecutata.		