
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simone Celeste, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.811,59	22

INCARICO

All'udienza del 07/07/2026, il sottoscritto Arch. Simone Celeste, con studio in Via Cesare Pavese,13 - 92026 - Favara (AG), email arch.celestesimone@libero.it, PEC arch.celestesimone@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, costituito da più unità abitative e sviluppato su un unico livello fuori terra.

L'appartamento presenta una distribuzione interna articolata in un soggiorno, una cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e un ripostiglio, per una configurazione complessiva idonea alle esigenze di un ordinario uso residenziale.

L'unità immobiliare risulta pertanto composta dai suddetti ambienti, tra loro funzionalmente collegati mediante gli spazi di distribuzione interna.

All'appartamento è possibile accedervi da corte comune con cancello pedonale in via F. Ingrao o da spazio comune con cancello carrabile in via Belgio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino di pertinenza dell'abitazione, ubicato al piano primo seminterrato dell'edificio, con accesso carrabile da Via Belgio e accesso pedonale da Via F. Ingrao.

Il locale si presenta costituito da un unico vano, destinato a magazzino e/o autorimessa, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

L'appartamento confina a sud con immobile censito allo stesso foglio catastale e part. 548, ad est con immobile censito alla part. 549, ad ovest con immobile censito alla part. 566.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il magazzino confina a nord con immobile censito allo stesso foglio catastale e part. 539, ad est con immobile censito alla part. 574, ad ovest con immobile censito alla part. 571.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,95 mq	124,40 mq	1	124,40 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto	19,40 mq	19,40 mq	0,25	4,85 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				129,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,25 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,15 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTA (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2002 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 547 Categoria F4 Piano T
Dal 17/02/2005 al 10/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 567 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 415,75 Piano T
Dal 08/06/2005 al 20/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 567 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 415,75 Piano T
Dal 10/02/2006 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 567 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 415,75 Piano T

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTA (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2002 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 540 Categoria F4 Superficie catastale 0 mq Piano S1 Graffato 541
Dal 17/02/2005 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 562 Categoria F4 Superficie catastale 0 mq Piano S1 Graffato 563
Dal 06/06/2005 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 573 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 24 mq Rendita € 2.603,00 Piano S1

Dal 08/06/2005 al 20/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 106, Sub. 573 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 26 mq Rendita € 26,03 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	106	567		A2	3	7 vani	119 mq	415,75 €	T	

Corrispondenza catastale

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 GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	106	573		C2	5		26 mq	26,03 €	S1	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite sul bene oggetto della presente procedura è emersa la trascrizione di un precedente pignoramento immobiliare, anteriore alla presente esecuzione, trascritto in data 16/03/2016 ai nn. 3549 R.G. e 4091 R.P.

Dalle medesime risultanze emerge che il predetto pignoramento risulta estinto in data 18/10/2017.

Pertanto, alla data delle verifiche effettuate, il suddetto gravame risulta estinto e non costituisce, per quanto rilevato dalle ispezioni eseguite, un vincolo esecutivo attualmente pendente sul bene oggetto della presente

procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite sul bene oggetto della presente procedura è emersa la trascrizione di un precedente pignoramento immobiliare, anteriore alla presente esecuzione, trascritto in data 16/03/2016 ai nn. 3549 R.G. e 4091 R.P.

Dalle medesime risultanze emerge che il predetto pignoramento risulta estinto in data 18/10/2017.

Pertanto, alla data delle verifiche effettuate, il suddetto gravame risulta estinto e non costituisce, per quanto rilevato dalle ispezioni eseguite, un vincolo esecutivo attualmente pendente sul bene oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

L'unità immobiliare, per quanto riscontrabile visivamente in sede di sopralluogo, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

Sono state tuttavia rilevate alcune modeste anomalie consistenti, in particolare, nella presenza di una lesione localizzata sulla parete della camera da letto e nel sollevamento e distacco dello strato superficiale di finitura all'intradosso del solaio del bagno, quest'ultimo presumibilmente riconducibile a fenomeni di umidità.

Per quanto concerne la lesione rilevata nella camera da letto, la sua origine non è stata oggetto di specifiche indagini diagnostiche; la stessa appare, sulla base del solo esame visivo effettuato in sede di sopralluogo, compatibile con fenomeni di assestamento del fabbricato, senza tuttavia poter escludere ulteriori cause in assenza di accertamenti specialistici.

Le suddette anomalie, per quanto rilevabile visivamente al momento del sopralluogo, non evidenziano condizioni tali da configurare un pericolo immediato per la sicurezza di persone o cose.

Per quanto concerne le parti esterne del fabbricato, risultano attualmente in corso interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla messa in sicurezza delle parti interessate e all'eliminazione delle situazioni di potenziale pericolo per persone e cose.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il magazzino si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento all'intradosso del solaio, ove sono state rilevate evidenti manifestazioni di umidità e tracce di infiltrazioni d'acqua.

Le suddette infiltrazioni risultano riconducibili, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, alla imperfetta tenuta del manto di impermeabilizzazione dell'aiuola sovrastante, con conseguente infiltrazione di acqua attraverso il solaio e formazione di fenomeni di umidità e degrado delle relative superfici.

L'esecutata ha dichiarato che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso interessano anche il rifacimento e/o il ripristino del manto impermeabilizzante dell'aiuola sovrastante, intervento finalizzato, secondo quanto riferito, alla eliminazione della causa delle infiltrazioni riscontrate all'interno del magazzino.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il bene oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso abitativo. All'unità immobiliare compete, per quota proporzionale, la proprietà delle parti comuni dell'edificio, così come per legge.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il bene oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso abitativo. All'unità immobiliare compete, per quota proporzionale, la proprietà delle parti comuni dell'edificio, così come per legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale. Il bene si sviluppa su un unico livello ed è composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio, il tutto disimpegnato da corridoio interno.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in monocottura, mentre le pareti risultano rifinite con intonaco civile tipo gesso e tinteggiatura lavabile. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera, corredati da tapparelle in materiale plastico.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario realizzati sottotraccia. È inoltre presente un impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas e da corpi scaldanti (termosifoni) installati nei diversi ambienti dell'abitazione. L'immobile dispone altresì di impianto di raffrescamento mediante climatizzatore, attualmente installato nel solo ambiente cucina.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il magazzino oggetto di pignoramento è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

Il bene si sviluppa su un unico livello ed è costituito da un unico vano. L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, priva delle ordinarie finiture interne, con pavimentazione realizzata in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalle loro figlie minorenni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalle loro figlie minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1992 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Agrigento	10/12/1992	1448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	17/12/1992	23400	20360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Pusateri	08/06/2005	112652	23268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	10/06/2005	13771	9185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1992 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Agrigento	10/12/1992	1448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	17/12/1992	23400	20360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Pusateri	08/06/2005	112652	23268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	10/06/2005	13771	9185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 20/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 10/06/2005
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 3440
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 13/07/2005
Reg. gen. 17048 - Reg. part. 4392
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Iscrizione n. 3440 del 2005
Iscritto a Agrigento il 30/05/2025
Reg. gen. 10272 - Reg. part. 743
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Iscrizione n. 4392 del 2005
Iscritto a Agrigento il 30/05/2025
Reg. gen. 10273 - Reg. part. 744
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 16/03/2016
Reg. gen. 4091 - Reg. part. 3549
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 09/12/2024
Reg. gen. 23423 - Reg. part. 20440
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTA (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 20/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 10/06/2005
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 3440
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 13/07/2005
Reg. gen. 17048 - Reg. part. 4392
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Iscrizione n. 3440 del 2005
Iscritto a Agrigento il 30/05/2025
Reg. gen. 10272 - Reg. part. 743
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Iscrizione n. 4392 del 2005
Iscritto a Agrigento il 30/05/2025
Reg. gen. 10273 - Reg. part. 744
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 16/03/2016
Reg. gen. 4091 - Reg. part. 3549
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 09/12/2024
Reg. gen. 23423 - Reg. part. 20440
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in esecuzione della Concessione Edilizia n.8 del 23/04/1981 volturata e prorogata con concessione n.22 del 30/04/1993; Concessione in Sanatoria n. 14 del 06/07/1995, Concessione n.01/96 del 18/01/1996, Concessione n.2/2002 del 05/02/2002 ed infine Concessione n. 13 del 06/05/2005, tutte rilasciate dal Comune di Grotte.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La planimetria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme agli elaborati grafici allegati all'ultima variante progettuale approvata.

Tuttavia, l'immobile è privo delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici installati, mentre dalla visura dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), esiste un'attestazione che classifica l'appartamento pignorato con Classe F e 162,77 kWh/m2. La regolarizzazione della suddetta documentazione potrà comportare un onere economico stimato in circa € 1.700,00.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in esecuzione della Concessione Edilizia n.8 del 23/04/1981 volturata e prorogata con concessione n.22 del 30/04/1993; Concessione in Sanatoria n. 14 del 06/07/1995, Concessione n.01/96 del 18/01/1996, Concessione n.2/2002 del 05/02/2002 ed infine Concessione n. 13 del 06/05/2005, tutte rilasciate dal Comune di Grotte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.825,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.523,82

Secondo quanto riferito e dalla documentazione resa disponibile dagli esercitati e dall'amministratrice, per l'immobile oggetto di pignoramento gli oneri condominiali ordinari sono corrisposti con cadenza mensile, per un importo pari a € 30,00, oltre alle eventuali ulteriori spese ordinarie di competenza.

Alla data del 10 settembre 2026, risultano a carico degli eseguiti, con riferimento all'immobile pignorato, oneri condominiali insoluti per complessivi € 4.349,53, così distinti: € 1.825,71 per spese condominiali ordinarie; € 2.523,82 per spese condominiali straordinarie, già deliberate dall'assemblea condominiale.

Per i predetti importi risulta essere stato emesso decreto ingiuntivo, divenuto esecutivo per mancata opposizione alla data del 9 maggio 2026, cui hanno fatto seguito la notificazione dell'atto di precetto e gli ulteriori atti della procedura esecutiva.

Si precisa, inoltre, che, secondo quanto comunicato dall'amministrazione condominiale, il condominio non dispone di un regolamento condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTI (AG) - VIA FRANCESCO INGRAO, 95, 92020, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.825,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.523,82

Secondo quanto riferito e dalla documentazione resa disponibile dagli esercitati e dall'amministratrice, per l'immobile oggetto di pignoramento gli oneri condominiali ordinari sono corrisposti con cadenza mensile, per un importo pari a € 30,00, oltre alle eventuali ulteriori spese ordinarie di competenza.

Alla data del 10 settembre 2026, risultano a carico degli eseguiti, con riferimento all'immobile pignorato, oneri condominiali insoluti per complessivi € 4.349,53, così distinti: € 1.825,71 per spese condominiali ordinarie; € 2.523,82 per spese condominiali straordinarie, già deliberate dall'assemblea condominiale.

Per i predetti importi risulta essere stato emesso decreto ingiuntivo, divenuto esecutivo per mancata

opposizione alla data del 9 maggio 2026, cui hanno fatto seguito la notificazione dell'atto di precetto e gli ulteriori atti della procedura esecutiva.

Si precisa, inoltre, che, secondo quanto comunicato dall'amministrazione condominiale, il condominio non dispone di un regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, costituito da più unità abitative e sviluppato su un unico livello fuori terra. L'appartamento presenta una distribuzione interna articolata in un soggiorno, una cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e un ripostiglio, per una configurazione complessiva idonea alle esigenze di un ordinario uso residenziale. L'unità immobiliare risulta pertanto composta dai suddetti ambienti, tra loro funzionalmente collegati mediante gli spazi di distribuzione interna. All'appartamento è possibile accedervi da corte comune con cancello pedonale in via F. Ingrao o da spazio comune con cancello carrabile in via Belgio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 106, Sub. 567, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 58.472,70

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale (determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998);
- b) Valore unitario (determinato in riferimento all'indagine di mercato presso: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it, Casa.it; idealista.it)
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione (vengono moltiplicati al valore ordinario i coefficienti estrinseci ed intrinseci per applicare le differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima);
- d) Calcolo del valore unitario reale (che sarà il prodotto tra il valore unitario medio e i coefficienti che correggono le differenze tra il fabbricato oggetto di stima ed i fabbricati simili).

Il risultato darà il giusto valore al bene pignorato, secondo le proprie caratteristiche e la zona in cui lo stesso si trova. A questo verranno sottratti gli adeguamenti a norma dell'art. 568c.p.c. e le spese di regolarizzazione dell'immobile a carico dell'acquirente.

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra
 Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino di pertinenza dell'abitazione, ubicato al piano primo seminterrato dell'edificio, con accesso carrabile da Via Belgio e accesso pedonale da Via F. Ingrao. Il locale si presenta costituito da un unico vano, destinato a magazzino e/o autorimessa, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 106, Sub. 573, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.762,40
 In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.
 Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.
 Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.
 La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

 Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:
 a) Calcolo della superficie commerciale (determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998);
 b) Valore unitario (determinato in riferimento all'indagine di mercato presso: Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it, Casa.it; idealista.it)
 c) Stima dei coefficienti di differenziazione (vengono moltiplicati al valore ordinario i coefficienti estrinseci ed intrinseci per applicare le differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima);
 d) Calcolo del valore unitario reale (che sarà il prodotto tra il valore unitario medio e i coefficienti che correggono le differenze tra il fabbricato oggetto di stima ed i fabbricati simili).
 Il risultato darà il giusto valore al bene pignorato, secondo le proprie caratteristiche e la zona in cui lo stesso si trova. A questo verranno sottratti gli adeguamenti a norma dell'art. 568c.p.c. e le spese di regolarizzazione dell'immobile a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra	129,25 mq	452,40 €/mq	€ 58.472,70	100,00%	€ 58.472,70
Bene N° 2 - Magazzino Grotte (AG) - Via	26,00 mq	452,40 €/mq	€ 11.762,40	100,00%	€ 11.762,40

Francesco Ingraio, 95, 92020, piano Terra					
Valore di stima:					€ 70.235,10

Valore di stima: € 70.235,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale e/o urbanistiche	3.400,00	€

Valore finale di stima: € 59.811,59

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dagli uffici comunali competenti;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Dichirazioni e regolamento condominiali;

Allegato_6: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_7: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti. La presente relazione di stima è composta da 23 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente ed agli esecutati a mezzo Raccomandata A/R; viene depositata presso questo Spettabile Tribunale.

Favara, li 22/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Celeste Simone

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, costituito da più unità abitative e sviluppato su un unico livello fuori terra. L'appartamento presenta una distribuzione interna articolata in un soggiorno, una cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e un ripostiglio, per una configurazione complessiva idonea alle esigenze di un ordinario uso residenziale. L'unità immobiliare risulta pertanto composta dai suddetti ambienti, tra loro funzionalmente collegati mediante gli spazi di distribuzione interna. All'appartamento è possibile accedervi da corte comune con cancello pedonale in via F. Ingrao o da spazio comune con cancello carrabile in via Belgio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 106, Sub. 567, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino di pertinenza dell'abitazione, ubicato al piano primo seminterrato dell'edificio, con accesso carrabile da Via Belgio e accesso pedonale da Via F. Ingrao. Il locale si presenta costituito da un unico vano, destinato a magazzino e/o autorimessa, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 106, Sub. 573, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 59.811,59

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.811,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 106, Sub. 567, Categoria A2	Superficie	129,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, per quanto riscontrabile visivamente in sede di sopralluogo, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione. Sono state tuttavia rilevate alcune modeste anomalie consistenti, in particolare, nella presenza di una lesione localizzata sulla parete della camera da letto e nel sollevamento e distacco dello strato superficiale di finitura all'intradosso del solaio del bagno, quest'ultimo presumibilmente riconducibile a fenomeni di umidità. Per quanto concerne la lesione rilevata nella camera da letto, la sua origine non è stata oggetto di specifiche indagini diagnostiche; la stessa appare, sulla base del solo esame visivo effettuato in sede di sopralluogo, compatibile con fenomeni di assestamento del fabbricato, senza tuttavia poter escludere ulteriori cause in assenza di accertamenti specialistici. Le suddette anomalie, per quanto rilevabile visivamente al momento del sopralluogo, non evidenziano condizioni tali da configurare un pericolo immediato per la sicurezza di persone o cose. Per quanto concerne le parti esterne del fabbricato, risultano attualmente in corso interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla messa in sicurezza delle parti interessate e all'eliminazione delle situazioni di potenziale pericolo per persone e cose.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, costituito da più unità abitative e sviluppato su un unico livello fuori terra. L'appartamento presenta una distribuzione interna articolata in un soggiorno, una cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e un ripostiglio, per una configurazione complessiva idonea alle esigenze di un ordinario uso residenziale. L'unità immobiliare risulta pertanto composta dai suddetti ambienti, tra loro funzionalmente collegati mediante gli spazi di distribuzione interna. All'appartamento è possibile accedervi da corte comune con cancello pedonale in via F. Ingrao o da spazio comune con cancello carrabile in via Belgio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari e dalle loro figlie minorenni.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Grotte (AG) - Via Francesco Ingrao, 95, 92020, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 106, Sub. 573, Categoria C2	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento all'intradosso del solaio, ove sono state rilevate evidenti manifestazioni di umidità e tracce di infiltrazioni d'acqua. Le suddette infiltrazioni risultano riconducibili, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, alla imperfetta tenuta del manto di impermeabilizzazione dell'aiuola sovrastante, con conseguente infiltrazione di acqua attraverso il solaio e formazione di fenomeni di umidità e degrado delle relative superfici. L'esecutata ha dichiarato che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso interessano anche il rifacimento e/o il ripristino del manto impermeabilizzante dell'aiuola sovrastante, intervento finalizzato,		

	secondo quanto riferito, alla eliminazione della causa delle infiltrazioni riscontrate all'interno del magazzino.
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino di pertinenza dell'abitazione, ubicato al piano primo seminterrato dell'edificio, con accesso carrabile da Via Belgio e accesso pedonale da Via F. Ingrao. Il locale si presenta costituito da un unico vano, destinato a magazzino e/o autorimessa, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalle loro figlie minorenni.