
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simone Celeste, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

Unicredit Spa

Via Gae Aulenti n. 3

Milano (MI)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	11
Confini	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	12



Consistenza	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	16
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	18
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19
Patti	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	21
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	30
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	32



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto 1	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.....	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 105.810,95	40



INCARICO

All'udienza del 13/02/2025, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Casa indipendente su due livelli fuori terra composta da una zona giorno con cucina, bagno e ripostiglio al piano terra; ed una zona notte composta da un bagno e tre camere al piano superiore. L'immobile ha accesso da terreno privato facente parte della presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Terreno di 3.779 mq piantumato con ulivi, in un contesto tranquillo e riservato, vincolato in asservimento alla casa presente sulla proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Terreno di 700 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risultante privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1



Terreno di 390 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Terreno di 3580 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Terreno di 3760 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), coltivato con alberi di pistacchio e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1



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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Il fabbricato confina per tutti lati con terreno identificato con foglio 7 part. 775, anch'esso oggetto di pignoramento, dal quale ha accesso privato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

il terreno oggetto di pignoramento confina con via guido rossa e con terreni identificati al NCT con foglio 7 part. 1079,383 e 175.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno oggetto di pignoramento confina ad ovest con terreno identificato al NCT con foglio 7 part. 173, ad est con part. 171 a sud con part. 383.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno oggetto di pignoramento confina con terreni identificati al NCT con foglio 7 part. 170, 172, 383 e con strada secondaria.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno oggetto di pignoramento confina con terreni identificati al NCT con foglio 7 part. 173 e 175, con strada secondaria e con via Guido Rossa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno oggetto di pignoramento confina con terreni identificati al NCT con foglio 7 part.775, 383, 174, 173 e con via Guido Rossa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	67,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	Primo
Veranda	40,00 mq	40,00 mq	0,95	38,00 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	109,00 mq	109,00 mq	0,15	16,35 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	17,20 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	Primo



Locale di deposito	34,00 mq	35,00 mq	0,30	10,50 mq	1,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				235,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,10 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3779,00 mq	3779,00 mq	1	3779,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3779,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3779,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	700,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	390,00 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3580,00 mq	3580,00 mq	1	3580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3580,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3760,00 mq	3760,00 mq	1	3760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3760,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1995 al 18/03/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 776 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 232,41 Piano T - 1
Dal 18/03/2022 al 18/02/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 776, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 395,09 Piano T - 1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 21/07/1984 al 17/06/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 176 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 39.20 Reddito dominicale € 26,32 Reddito agrario € 13,16
Dal 17/06/1989 al 19/11/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 176 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 39.02 Reddito dominicale € 26,32 Reddito agrario € 13,16
Dal 19/11/1992 al 18/02/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 775 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 37,79 Reddito dominicale € 25,37 Reddito agrario € 12,69

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1987 al 18/02/2025	[REDACTED] quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 172 Qualità Sommaccheto Cl.3 Superficie (ha are ca) 7.00 Reddito dominicale € 0,47 Reddito agrario € 0,11

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1984 al 17/12/1994	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 171 Qualità Sommaccheto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.90 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,06
Dal 17/12/1994 al 18/02/2025	[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 171 Qualità Sommaccheto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.90 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,06

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1984 al 17/12/1994	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 174



		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 35.80 Reddito dominicale € 16,64 Reddito agrario € 5,55
Dal 17/12/1994 al 18/02/2025	████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni. Giuliana Calogera, usufruttuario parziale.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 174 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 35.80 Reddito dominicale € 16,64 Reddito agrario € 5,55

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1984 al 11/09/1989	██████████	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 175 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 37.60 Reddito dominicale € 36,90 Reddito agrario € 14,56
Dal 11/09/1989 al 18/02/2025	██████████	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 175 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 37.60 Reddito dominicale € 36,90 Reddito agrario € 14,56

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	776	1		A3	4	8,5 vani	178 mq	395,09 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato di fatto ci sono delle piccole difformità nella pianta del piano primo rispetto alla planimetria catastale presentata. Per la regolarizzazione delle difformità sarà necessaria la presentazione di un pratica DOCFA al



catasto urbano da parte di un tecnico abilitato il cui costo potrà essere pari a circa 700€.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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
7	775				Mandorleto	2	37,79 mq	25,37 €	12,69 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno pignorato non corrisponde alla destinazione indicata nella visura catastale, dove risulta classificato come mandorleto. In realtà, il fondo risulta coltivato in parte ad uliveto e in parte con alberi di pistacchio. Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una variazione culturale da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per tale intervento è di circa €700,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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
7	172				Sommaccheto	3	7.00 mq	0,47 €	0,11 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno pignorato non corrisponde alla destinazione indicata nella visura catastale, dove risulta classificato come sommaccheto. In realtà, il fondo non risulta coltivato. Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una variazione culturale da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per tale intervento è di circa €700,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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
7	171				Sommaccheto	3	3.90 mq	0,26 €	0,06 €	



Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno pignorato non corrisponde alla destinazione indicata nella visura catastale, dove risulta classificato come sommaccheto. In realtà, il fondo non risulta coltivato. Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una variazione colturale da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per tale intervento è di circa €700,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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
7	174				Seminativo arborato	3	35.80 mq	16,64 €	5,55 €	

Corrispondenza catastale

Dalla visura catastale è emerso che la proprietaria precedente è usufruttuario parziale. Dovrà essere corretto con la presentazione di un'istanza presso l'agenzia delle Entrate di Agrigento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

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
7	175				Vigneto	3	37.60 mq	36,9 €	14,56 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno pignorato non corrisponde alla destinazione indicata nella visura catastale, dove risulta classificato come vigneto. In realtà, il fondo risulta coltivato con alberi di pistacchio. Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una variazione colturale da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per tale intervento è di circa €700,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1



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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

E' stata controllata la documentazione, unitamente agli atti del procedimento, che risultano completi secondo l'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

E' stata controllata la documentazione, unitamente agli atti del procedimento, che risultano completi secondo l'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

E' stata controllata la documentazione, unitamente agli atti del procedimento, che risultano completi secondo l'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

E' stata controllata la documentazione, unitamente agli atti del procedimento, che risultano completi secondo l'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

E' stata controllata la documentazione, unitamente agli atti del procedimento, che risultano completi secondo l'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito per il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 e L.R. 16/2016 art. 14, prat. edilizia prot. 7377 del 15/10/2021 per la costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 776 sub.1., con atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrofilippo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito per il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 e L.R. 16/2016 art. 14, prat. edilizia prot. 7377 del 15/10/2021 per la costruzione identificata al



NCEU con foglio 7 part. 776 sub.1., con atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrolibello.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito per il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 e L.R. 16/2016 art. 14, prat. edilizia prot. 7377 del 15/10/2021 per la costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 776 sub.1., con atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrolibello.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito per il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 e L.R. 16/2016 art. 14, prat. edilizia prot. 7377 del 15/10/2021 per la costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 776 sub.1., con atto ai rogiti del notaio Sergio Tripodi del 17/02/2022 rep. 117288 portante obbligo edilizio in favore del Comune di Castrolibello.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito per il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 e L.R. 16/2016 art. 14, prat. edilizia prot. 7377 del 15/10/2021 per la costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 776 sub.1., con atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrolibello.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno si presenta in buone condizioni ed è composto in parte da un'area adibita a parcheggio e corte pertinenziale del fabbricato ivi edificato, mentre la restante porzione risulta coltivata con alberi di ulivo e pistacchio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno si presenta in stato di abbandono e privo di colture.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno si presenta in stato di abbandono e privo di colture.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROLIBELLO (AG) - CONTRADA TORRE N.1



Il terreno si presenta in stato di abbandono e privo di colture.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno si presenta ben curato e coltivato con alberi di pistacchio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Il bene pignorato è un fabbricato indipendente che non ha parti in comune con altre proprietà e/o altri proprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non risultano parti in comune con altri proprietari e/o fabbricati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non risultano parti in comune con altri proprietari e/o fabbricati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non risultano parti in comune con altri proprietari e/o fabbricati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non risultano parti in comune con altri proprietari e/o fabbricati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non risultano parti in comune con altri proprietari e/o fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Al fabbricato è asservita la superficie di 8.380 ed il parcheggio di 25,14 mq, con dichiarazione di Vincolo del 22/11/1993, giusta nota di trascrizione della dichiarazione di atto di obbligo, autenticato alla firma del notaio Antonina Ferraro da Canicattì in data 22/11/1993, ivi registrato il primo dicembre 1993 al n. 219 a favore del Comune di Castrolibero rep. 33214. Particelle interessate 172, 175 e 176 del foglio 7.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta asservito alla costruzione identificata con foglio 7 part. 7776 sub.1 con dichiarazione di vincolo del 22/06/1991 con atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrofilippo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito alla costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 7776 sub.1 con dichiarazione di vincolo del 22/06/1991 in forza all'atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrofilippo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito alla costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 7776 sub.1 con dichiarazione di vincolo del 22/06/1991 in forza all'atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrofilippo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito alla costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 7776 sub.1 con dichiarazione di vincolo del 22/06/1991 in forza all'atto ai rogiti del notaio Sergio Tripodi del 17/02/2022 rep. 117288 portante obbligo edilizio in favore del Comune di Castrofilippo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta vincolato ed asservito alla costruzione identificata al NCEU con foglio 7 part. 7776 sub.1 con dichiarazione di vincolo del 22/06/1991 in forza all'atto ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini, registrato ad Agrigento il 27 giugno 1991 al n. 341, a favore del Comune di Castrofilippo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una villetta a due livelli fuori terra, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato. L'immobile si presenta in buone condizioni generali ed è così suddiviso: al piano terra si trova la zona giorno, mentre al primo piano è collocata la zona notte.

Internamente, l'abitazione è ben rifinita: i pavimenti sono in gres, le pareti intonacate con gesso scagliola e tinteggiate con pittura lavabile. La scala interna, che collega i due livelli, è rifinita in marmo. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio.

All'esterno, il fabbricato presenta una finitura in calcestruzzo, ma risulta privo dello strato finale di rivestimento.

L'esecutato ha dichiarato la presenza di una copertura in amianto. Tuttavia, non è stato possibile verificarne lo stato, poiché l'accesso al tetto è possibile solo dall'esterno. Si raccomanda pertanto un sopralluogo da parte di un tecnico specializzato e regolarmente iscritto all'Albo Nazionale Gestori Ambientali, al fine di valutarne le condizioni e determinare l'eventuale intervento di bonifica. Il costo di tale operazione dipenderà dalla tecnica da adottare, che non può essere definita alla data odierna.



L'immobile è dotato di impianti elettrico e idrico sottotraccia, di un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas con termosifoni e di un impianto di climatizzazione costituito da un'unità posizionata al piano terra.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno risulta ben mantenuto e prevalentemente coltivato con alberi di ulivo e pistacchio. Presenta una lieve pendenza ed è in parte destinato a corte e parcheggio pertinenziali del fabbricato ivi edificato. All'interno del lotto insiste, inoltre, una strada privata di accesso al fabbricato, attualmente non asfaltata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno è caratterizzato da una marcata pendenza, risulta non coltivato e versa in uno stato di abbandono, senza segni recenti di utilizzo agricolo o manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno è caratterizzato da una marcata pendenza, risulta non coltivato e versa in uno stato di abbandono, senza segni recenti di utilizzo agricolo o manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno è caratterizzato da una marcata pendenza, risulta non coltivato e versa in uno stato di abbandono, senza segni recenti di utilizzo agricolo o manutenzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Il terreno è caratterizzato da una leggera pendenza, risulta ben tenuto e coltivato con alberi di pistacchio. Sullo stesso risulta costruito un piccolo deposito di pochi metri quadri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Il bene è occupato dai soli esecutati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Esso risulta utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1989	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del terreno sul quale gli stessi hanno costruito il fabbricato pignorato. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lentini	17/06/1989	29041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1989	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Vincenzo Lentini	17/06/1989	29041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

Gli esecutati con atto del 17/06/1989 rep. 29041 a rogito del notaio Vincenzo Lentini hanno acquistato il terreno identificato al NCT con foglio 7 part. 176, dal quale deriva l'odierna part. 775.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1987		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lentini	26/11/1987	25618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1994		Atto di vendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lentini	17/12/1994	40723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1994		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lentini	17/12/1994	40723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1994		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Vincenzo Lentini	11/09/1989	16324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 04/11/2005
Reg. gen. 28860 - Reg. part. 7866
Importo: € 120,00
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 15/05/2023
Reg. gen. 9067 - Reg. part. 7844
[REDACTED]
[REDACTED]



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 04/11/2005
Reg. gen. 28860 - Reg. part. 7866
Importo: € 120,00
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Agrigento il 17/10/2011
Reg. gen. 21737 - Reg. part. 2403
Importo: € 82.633,10
[REDACTED] per le province siciliane - gestione credito fondiario
[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edillio**
Trascritto a Agrigento il 02/03/2022
Reg. gen. 3153 - Reg. part. 3676
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 15/05/2023
Reg. gen. 9067 - Reg. part. 7844
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 04/11/2005
Reg. gen. 28860 - Reg. part. 7866
Importo: € 120,00
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Agrigento il 17/10/2011



Reg. gen. 21737 - Reg. part. 2403
Importo: € 82.633,10

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo ediliio**
Trascritto a Agrigento il 02/03/2022
Reg. gen. 3153 - Reg. part. 3676

[REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 15/05/2023
Reg. gen. 9067 - Reg. part. 7844

[REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 04/11/2005
Reg. gen. 28860 - Reg. part. 7866
Importo: € 120,00

[REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Agrigento il 17/10/2011
Reg. gen. 21737 - Reg. part. 2403
Importo: € 82.633,10

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo ediliio**
Trascritto a Agrigento il 02/03/2022
Reg. gen. 3153 - Reg. part. 3676

[REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 15/05/2023



Reg. gen. 9067 - Reg. part. 7844

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Agrigento il 04/11/2005

Reg. gen. 28860 - Reg. part. 7866

Importo: € 120,00

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo

Iscritto a Agrigento il 17/10/2011

Reg. gen. 21737 - Reg. part. 2403

Importo: € 82.633,10

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Agrigento il 02/03/2022

Reg. gen. 3153 - Reg. part. 3676

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Agrigento il 15/05/2023

Reg. gen. 9067 - Reg. part. 7844

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 04/11/2005
Reg. gen. 28860 - Reg. part. 7866
Importo: € 120,00

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Agrigento il 17/10/2011
Reg. gen. 21737 - Reg. part. 2403
Importo: € 82.633,10

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Agrigento il 02/03/2022
Reg. gen. 3153 - Reg. part. 3676

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 15/05/2023
Reg. gen. 9067 - Reg. part. 7844

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di destinazione urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno sul quale sorge il fabbricato ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1



La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato parzialmente realizzato tra il 1991 e il 1994, in conformità alla Concessione Edilizia n. 4/6 rilasciata in data 05/06/1991. In epoca successiva sono stati eseguiti alcuni interventi e modifiche parziali, per i quali è stata presentata regolare istanza di sanatoria. A seguito di tale richiesta, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16/2021 in data 22/12/2021 dall'Ufficio Tecnico Comunale di Castrofilippo. Non è stata ancora presentata la Segnalazione Certificata di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della verifica degli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria (n. 16/2021) e del confronto con lo stato di fatto, sono emerse alcune difformità, tra cui :una diversa disposizione degli spazi interni al piano primo ed il prolungamento della terrazza al piano terra con la realizzazione di un vano accessorio al piano seminterrato.

Per la difformità relativa alla distribuzione interna del piano primo, sarà necessario presentare una CILA in sanatoria, a cura di un tecnico abilitato. Il costo complessivo stimato per tale regolarizzazione, comprensivo di diritti di segreteria, oblazione e onorario tecnico, ammonta a circa € 1.800,00.

Per quanto riguarda il vano seminterrato, trattandosi di un incremento di cubatura non previsto nella Concessione Edilizia originaria e regolarizzabile solo mediante l'asservimento di ulteriore terreno (attualmente non disponibile), si ritiene necessaria la demolizione dello stesso. L'intervento potrà essere eseguito mediante mezzi meccanici o demolizione selettiva in prossimità della struttura principale, al fine di evitare danni al fabbricato. È inclusa la movimentazione e il riempimento del terreno per compensare il vuoto creato. Il costo stimato per tale operazione è di circa € 3.000,00.



L'immobile risulta inoltre dotato di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento (a gas con caldaia censita presso il Catasto Impianti Termici) e di raffrescamento. Tuttavia, i proprietari non sono in possesso delle relative certificazioni degli impianti, ad eccezione della caldaia.

Inoltre, non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per la redazione dell'APE e la regolarizzazione impiantistica da parte di un tecnico abilitato, si stima un costo complessivo pari a circa € 1.700,00.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Sul terreno risulta costruito un piccolo deposito di pochi metri quadri costruito abusivamente.

Il piccolo deposito è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e risulta, pertanto, abusivo. Si rende necessaria la sua demolizione, per la quale si stima un costo complessivo di circa €1.500, inclusi gli oneri di conferimento in discarica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è un fabbricato indipendente, pertanto non istituito in condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTROFILIPPO (AG) - CONTRADA TORRE N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1
Casa indipendente su due livelli fuori terra composta da una zona giorno con cucina, bagno e ripostiglio al piano terra; ed una zona notte composta da un bagno e tre camere al piano superiore. L'immobile ha accesso da terreno privato facente parte della presente procedura esecutiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 776, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.689,00
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** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 3.779 mq piantumato con ulivi, in un contesto tranquillo e riservato, vincolato in asservimento alla casa presente sulla proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 775, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.226,50
valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche degli
appezzamenti di terreno, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima del lotto sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello



della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 1 €/mq – 12 €/mq. La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario pari a 3,50 €/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 700 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risultante privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 172, Qualità Sommaccheto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.450,00
valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima del lotto sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.
L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 1 €/mq – 12 €/mq. La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario pari a 2 €/mq.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 390 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 171, Qualità Sommaccheto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 780,00
valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima del lotto sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.
L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 1 €/mq – 12 €/mq. La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario pari a 2 €/mq.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 3580 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 174, Qualità Seminativo arborato



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

Valore di stima del bene: € 7.160,00

valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche degli

appezzamenti di terreno, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima del lotto sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 1 €/mq - 12 €/mq. La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario pari a 2 €/mq.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1

Terreno di 3760 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), coltivato con alberi di pistacchio e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 175, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 15.040,00

valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche degli

appezzamenti di terreno, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima del lotto sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 1 €/mq - 12 €/mq. La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario pari a 4 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1	235,10 mq	390,00 €/mq	€ 91.689,00	100,00%	€ 91.689,00
Bene N° 2 - Terreno Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	3779,00 mq	3,50 €/mq	€ 13.226,50	100,00%	€ 13.226,50
Bene N° 3 - Terreno Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	700,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.450,00	100,00%	€ 2.450,00
Bene N° 4 - Terreno Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	390,00 mq	2,00 €/mq	€ 780,00	100,00%	€ 780,00



Bene N° 5 - Terreno Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	3580,00 mq	2,00 €/mq	€ 7.160,00	100,00%	€ 7.160,00
Bene N° 6 - Terreno Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1	3760,00 mq	4,00 €/mq	€ 15.040,00	100,00%	€ 15.040,00
Valore di stima:					€ 130.345,50

Valore di stima: € 130.345,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e catastale	11500,00	€
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	%

Valore finale di stima: € 105.810,95

ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: Documenti catastali;
- Allegato_2: Titoli di proprietà;
- Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Castrofilippo;
- Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;
- Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;
- Allegato_6: 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 42 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente e tramite raccomandata A/R agli esecutati, viene depositata presso questo Spettabile Tribunale.

Favara, li 22/07/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1
Casa indipendente su due livelli fuori terra composta da una zona giorno con cucina, bagno e ripostiglio al piano terra; ed una zona notte composta da un bagno e tre camere al piano superiore. L'immobile ha accesso da terreno privato facente parte della presente procedura esecutiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 776, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di destinazione urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno sul quale sorge il fabbricato ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 3.779 mq piantumato con ulivi, in un contesto tranquillo e riservato, vincolato in asservimento alla casa presente sulla proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 775, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 700 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risultante privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 172, Qualità Sommaccheto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 390 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 171, Qualità Sommaccheto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 3580 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 174, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.



- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1
Terreno di 3760 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), coltivato con alberi di pistacchio e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 175, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Castrofilippo dal quale è emerso che il terreno ricade in Zona E - Zona agricola del Piano Regolatore Generale vigente.

Prezzo base d'asta: € 105.810,95



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.810,95

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 776, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	235,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Casa indipendente su due livelli fuori terra composta da una zona giorno con cucina, bagno e ripostiglio al piano terra; ed una zona notte composta da un bagno e tre camere al piano superiore. L'immobile ha accesso da terreno privato facente parte della presente procedura esecutiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 775, Qualità Mandorleto	Superficie	3779,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in buone condizioni ed è composto in parte da un'area adibita a parcheggio e corte pertinenziale del fabbricato ivi edificato, mentre la restante porzione risulta coltivata con alberi di ulivo e pistacchio.		
Descrizione:	Terreno di 3.779 mq piantumato con ulivi, in un contesto tranquillo e riservato, vincolato in asservimento alla casa presente sulla proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 172, Qualità	Superficie	700,00 mq



	Sommaccheto		
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di abbandono e privo di colture.		
Descrizione:	Terreno di 700 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risultante privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 171, Qualità Sommaccheto	Superficie	390,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di abbandono e privo di colture.		
Descrizione:	Terreno di 390 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 174, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3580,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di abbandono e privo di colture.		
Descrizione:	Terreno di 3580 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), risulta privo di colture e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno



Ubicazione:	Castrofilippo (AG) - Contrada Torre n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 175, Qualità Vigneto	Superficie	3760,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta ben curato e coltivato con alberi di pistacchio.		
Descrizione:	Terreno di 3760 mq sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG), coltivato con alberi di pistacchio e vincolato in asservimento al fabbricato identificato al NCEU con foglio 7 part. 776, sub. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

