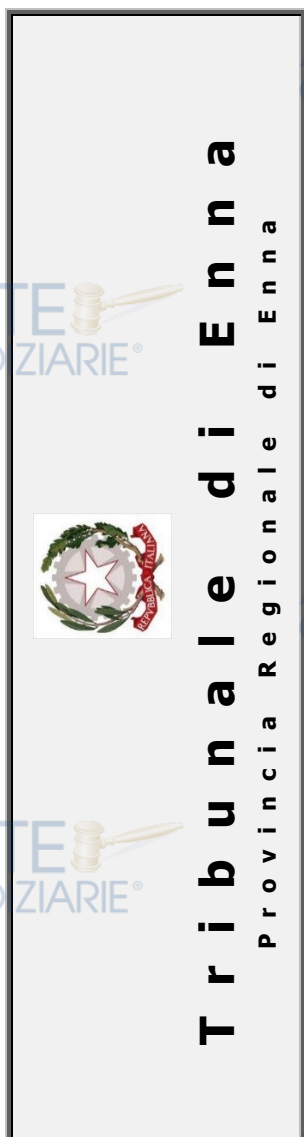




Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italia
☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935537836 - 📞 393 8422124
✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it



Oggetto

**Esecuzione Immobiliare n. 49/2024 R.G.
Es.**

[Lotto 001](#)

Giudice Istruttore

dott.ssa Evelia Tricani

Allegati

1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
2. Verbale di Sopralluogo
3. Tavole: 1 - 2 - 3 - 4
4. Notifica Relazione Parti

[ORIGINALE](#)

Data

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*dott. ing. - **Massimiliano STAZZONE***

Troina

*Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 65, c. 1) let. a) del D.Lgs
82/2005*

24/07/2025

Tavola

Visti

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
49/2024 R.G. Es.

LOTTO 001



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Evelia TRICANI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*dott. ing. **Massimiliano STAZZONE***

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 65, c. 1) let. a) del D.Lgs 82/2005

Piazza Santa Lucia, 9 – 94018 Troina (EN) – Italia – ☎ (+ 39) 3394012989 – 📠 (+ 39) 0935537836 – ✉ max@stazzone.it
Partita IVA: 00668500861 – Codice Fiscale: STZ-MSM-67R02-C351-J – PEC massimiliano.stazzone@ingpec.eu
www.stazzone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
Tribunale di EnnaASTE
GIUDIZIARIE®**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**ASTE
GIUDIZIARIE®**RG. 49/2024**ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa **Evelia TRICANI**ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 001:ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare in CENTURIPPE (EN) – C.da Pinturello/Caprara, snc



Indice sintetico**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: **CENTURIPÉ (EN)** Contrada **Pinturello/Caprara, snc**

Qualità: **Seminativo e/o Pascolo**

Dati Catastali:

- foglio **31**, particelle: **125 – 126 – 127 e 185**

Corpo B

Beni in: **CENTURIPÉ (EN)** Contrada **Pinturello/Caprara, snc**

Qualità: **Seminativo e/o Pascolo**

Dati Catastali:

- foglio **31**, particella: **214**

Corpo C

Beni in: **CENTURIPÉ (EN)** Contrada **Pinturello/Caprara, snc**

Qualità: **Seminativo e/o Pascolo**

Dati Catastali:

- foglio **35**, particelle: **15 – 16 – 17 – 18 – 20 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 -2 8- 208 e 221**

Stato di occupazione

Corpo **A – B e C**: al sopralluogo **occupato dal chiamato all'eredità** (figlio del de cuius debitore esecutato)

Contratti di locazione in essere

- 1) Contratto di affitto fondi rustici del **1° marzo 2019**, registrato a Enna l'**11 marzo 2019** al n. **3610** serie **3T** della durata di anni **nove** a decorrere dalla data di stipula (All.to n. 5.3/a)
- 2) Contratto di affitto terreni agricoli (legge n. 203/1982) del **1° gennaio 2024**, registrato telematicamente a Catania il **2 febbraio 2024** al n. **24020211582419478** della durata di anni **dieci** a decorrere dalla data di stipula e scadenza **31 dicembre 2033** (All.to n. 5.3/b)

Comproprietari

Chiamati all'eredità del decuius debitore esecutato:

- Coniuge (moglie);



- Figlia;
- Figlia;
- Figlio.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 34.000,00**

da occupato ($\cong$ 80 %) **€ 27.000,00**



LOTTO 001**(Terreni a seminativo e/o pascolo)****1. Identificazione dei beni immobiliari pignorati**

In agro di **CENTURIPE (EN)**, **Contrada Pinturello/Caprara**, **diciotto (18)** porzioni di terreno agricolo contigue, avente superficie complessiva di **85.728 m²** (8.57.28 ha), destinati a seminativo e/o pascolo così suddiviso:

CORPO A**1.1. Descrizione del bene**

In comune di **Centuripe (EN)**, **Contrada Pinturello/Caprara**, porzione di terreno agricolo avente superficie complessiva di **24.690 m²** (2.46.90 ha), costituito da **quattro (4)** particelle contigue (Foglio **31** – particelle: **125 – 126 – 127 e 185**, in atto destinato a seminativo di classe 3^a coltivato e/o a pascolo di classe 2^a).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile del **debitore esecutato**, [redacted] coniugato, all'atto dell'acquisto del bene del 23 novembre 2000, come da atto di compravendita di cui al punto 4.1.

1.3. Identificato al catasto Terreni del Comune di CENTURIPE (EN) come segue (All.ti. nn. 7.1 – 7.2 – 7.3 – 7.4)**❖ Corpo A.1**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **31**, particella **125**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **8.035,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T469760/2025** del 9 maggio 2025

❖ Corpo A.2

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **31**, particella **126**

Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

- Porzione BB - Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: **5.306 m²**
- Porzione BB: **2.494 m²**

Superficie complessiva: **7.800,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T470204/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo A.3**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **31**, particella **127**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **4.721,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T470513/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo A.4**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **31**, particella **185**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **4.134,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T470983/2025** del 9 maggio 2025

1.4. Confini

Il lotto di terreno oggetto della procedura confina:

Nord-Est: Particella 128 in altra ditta (**bene non oggetto di pignoramento**)

Sud - Est: Vallone antistante le particelle 16 e 17 del foglio 35 in stessa ditta (**beni oggetto di pignoramento**);

Sud - Ovest: Particella 5 del foglio 35 in altra ditta (**bene non oggetto di pignoramento**);

Nord-Ovest: Vallone antistante le particelle 71 e 189 in altra ditta (**beni non oggetto di pignoramento**);

1.5. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO B**1.7. Descrizione del bene**

In comune di **Centuripe (EN)**, **Contrada Pinturello/Caprara**, porzione di terreno agricolo avente superficie complessiva di **15.300 m²** (1.53.00 ha), costituito da **una** (1) particella (Foglio **31** - particelle: **214**, in atto destinato a seminativo di classe 3^a coltivato e a pascolo di classe 2^a).

1.8. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile del **debitore esecutato**,
[REDACTED] (All.to n. 6.2), coniugato, all'atto dell'acquisto del bene del 23 novembre 2000, come da atto di compravendita di cui al punto 4.1.

1.9. Identificato al catasto Terreni del Comune di CENTURYPE (EN) come segue (All.to. n. 7.5)**❖ Corpo B.1**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **31**, particella **214**

Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Seminativo** - Classe **3**
- Porzione BB - Qualità **Pascolo** - Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: **15.256 m²**
- Porzione BB: **44 m²**

Superficie complessiva: **15.300,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T471341/2025** del 9 maggio 2025

1.10. Confini

Il lotto di terreno oggetto della procedura confina:

Nord-Est: Particella 215 in altra ditta (**bene non oggetto di pignoramento**)

Sud - Est: Particella 71 in altra ditta (**beni non oggetto di pignoramento**);

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Sud - Ovest: Particella 188 in altra ditta (bene non oggetto di pignoramento);

Nord-Ovest: Vallone antistante le particelle 66 – 101 – 183 e 184 in altra ditta (beni non oggetto di pignoramento);

1.11. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

1.12. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO C

1.13. Descrizione del bene

In comune di **CENTURIPE (EN)**, Contrada **Pinturello/Caprara**, porzione di terreno agricolo avente superficie complessiva di **45.782 m²** (4.57.82 ha), costituito da **tredici** (13) particelle contigue (Foglio **35**, particelle: **15 – 16 – 17 – 18 – 20 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 -28- 208 e 221**), in atto destinato a seminativo di classe 3^a o 4^a coltivato e/o a pascolo di classe 2^a.

1.14. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile del **debitore esecutato**, [REDACTED]

(All.to n. 6.2), coniugato, all'atto dell'acquisto del bene del 23 novembre 2000, come da atto di compravendita di cui al punto 4.1.

1.15. Identificato al catasto Terreni del Comune di Centuripe (EN) come segue (All.to. da n. 7.6 a 7.18)

❖ Corpo C.1

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **15**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **4**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **3.883,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T449480/2025** del 9 maggio 2025

❖ Corpo C.2

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **16**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **4**

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **1.507,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T454691/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.3**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **17**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **2.969,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T457034/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.4**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **18**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **4**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **657,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T459552/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.5**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **20**

Dati Classamento:

- Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **387,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T462445/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.6**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **22**



Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Seminativo** – Classe **3**
- Porzione BB - Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: **12.261 m²**
- Porzione BB: **4.078 m²**

Superficie complessiva: **16.339,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T464809/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.7**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **23**

Dati Classamento:

- Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **146,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T466343/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.8**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **24**

Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Seminativo** – Classe **3**
- Porzione BB - Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: p **30 m²**
- Porzione BB: **3.775 m²**

Superficie complessiva: **3.305,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T466915/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.9**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **25**

Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Seminativo** – Classe **4**
- Porzione BB - Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: **1.172 m²**
- Porzione BB: **3.978 m²**

Superficie complessiva: **5.150,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T467299/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.10**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **26**

Dati Classamento:

- Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **1.907,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T467887/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.11**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **26**

Dati Classamento:

- Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie: **1.848,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T468463/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.12**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **208**

Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Seminativo** – Classe **3**
- Porzione BB - Qualità **Pascolo** – Classe **2**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: **4.112 m²**
- Porzione BB: **2.908 m²**

Superficie complessiva: **7.020,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T469027/2025** del 9 maggio 2025

❖ **Corpo C.13**

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **35**, particella **25**

Dati Classamento:

- Porzione AA - Qualità **Pascolo** – Classe **2**
- Porzione BB - Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Pinturello/Caprara**

Superficie:

- Porzione AA: **111 m²**
- Porzione BB: **9 m²**

Superficie complessiva: **120,00 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T469344/2025** del 9 maggio 2025

1.16. Confini

Il lotto di terreno oggetto della procedura confina:

Nord-Est: Particelle 21 - 190 e 127 in altra ditta (**bene non oggetto di pignoramento**);

Sud - Est: Particelle 228 e 222 in altra ditta (**bene non oggetto di pignoramento**);

Sud: Vallone antistante le Particelle 42 - 44 e 47 in altra ditta (**beni non oggetto di pignoramento**);

Sud - Ovest: Particelle 14 - 200 e 200 5 in altra ditta (**bene non oggetto di pignoramento**);

Nord-Ovest: Vallone antistante le particelle 5 - 128 - 19 - 131 - 132 e 21 del foglio 31, in altra ditta (**beni non oggetto di pignoramento**) e alle particelle 125 - 127 e 185 del foglio 31 in stessa ditta (**beni oggetto di pignoramento**);

1.17. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

1.18. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2. Identificazione dei beni immobiliari pignorati**2.1. Descrizione sommaria della zona**

In comune di: **CENTURIPÉ (EN)**

Fascia/Zona: **Extraurbana**

Codice di zona: **R1**

Destinazione: **Agricola**

Qualità prevalente: **Seminativo**

Urbanizzazione: **la zona dista circa 6 km dal centro abitato di Centuripe e 10 km circa dal centro abitato di Regalbuto ed è servita da strada intercomunale "Contrada San Calogero Regalbuto - Centuripe" e dalla SP. 23b "Regalbuto-Catenanuova-SS 192".**

Servizi offerti dalla zona: **nessuno**

Principali collegamenti pubblici: **nessuno**

Collegamenti alla rete autostradale: a circa **4 km** dal bivio con la SS. 121 Catanese – Catania – Palermo - e **17 km** dallo svincolo dell'autostrada A19 – Catania – Palermo, Uscita Catenanuova.

2.2. Caratteristiche descrittive

CORPO A (All.to n. 13 – Immagine 1 – 2 e 4 - Foto da n. 1 a n. 8)

Fondo agricolo costituito da **quattro (4)** porzioni di terreno adiacenti della superficie complessiva di **24.690 m²**, destinato catastalmente a seminativo e pascolo, ma allo stato attuale quasi tutto coltivato a seminativo.

- stato di conduzione: **detenuto dal figlio chiamato all'eredità del de cuius debitore esecutato**
- altitudine media: **400 m**
- giacitura: **mediante inclinata**
- esposizione: **sud-est**
- accessi: **da stradella in terra battuta che si diparte dalla S.P. 23b "Regalbuto-Catenanuova-SS 192" attraverso la strada intercomunale "San Calogero – Regalbuto-Centuripe)**
- stato del terreno: **buona compattezza e privo di smottamenti**
- natura del terreno: **suolo potenzialmente argilloso a spessore medio e tessitura medio-fine**

- uso prevalente: **seminativo** (All.to n. 13 – Foto n. da 1 a 8)
- potenzialità agronomica: **buona**
- tipo di recinzione: **alcuni tratti del confine sono recintati con rete metallica e paletti in legno di castagno in discrete condizioni** (All.to n. 13 – Foto da n. 2, 3 e 5).
- coltura in atto: **terreno non ancora arato** (All.to n. 13 – Foto da n. 1, 2, 3 e 5).
- Dotazione idrica: **nessuna**.
- edificabile: **SI con indice di edificabilità di 0,03 m³/m²**
- edifici presenti: **Nessuno**
- asservito: **NO**

CORPO B (All.to n. 13 – Immagine 1 – 2 e 3 - Foto da n. 1 a n. 8)

Fondo agricolo costituito da **una (1)** porzione di terreno della superficie complessiva di **15.300 m²**, destinato catastalmente e coltivato tutto a seminativo.

- stato di conduzione: **detenuto dal figlio chiamato all'eredità del de cuius debitore esecutato**
- altitudine media: **380 m**
- giacitura: **mediante inclinata**
- esposizione: **nord-est**
- accessi: **da stradella in terra battuta che si diparte dalla S.P. 23b "Regalbuto-Catenanuova-SS 192" attraverso la strada intercomunale "San Calogero – Regalbuto-Centuripe)**
- stato del terreno: **buona compattezza e privo di smottamenti**
- natura del terreno: **suolo potenzialmente argilloso a spessore medio e tessitura medio-fine**
- uso prevalente: **seminativo** (All.to n. 13 – Foto n. da 1 a 8)
- potenzialità agronomica: **buona**
- tipo di recinzione: **alcuni tratti del confine sono recintati con rete metallica e paletti in legno di castagno in discrete condizioni** (All.to n. 13 – Foto da n. 2, 3 e 5).
- coltura in atto: **terreno non ancora arato** (All.to n. 13 – Foto da n. 1, 2, 3 e 5).
- Dotazione idrica: **nessuna**.
- edificabile: **SI con indice di edificabilità di 0,03 m³/m²**
- edifici presenti: **Nessuno**
- asservito: **NO**

CORPO C (All.to n. 13 – Immagine 1 – 2 e 5 - Foto da n. 9 a n. 16)

Fondo agricolo costituito da **tredici (13)** porzioni di terreno adiacenti della superficie complessiva di **45.782 m²**, destinato catastalmente a seminativo e pascolo, ma allo stato attuale prevalentemente coltivato a seminativo.

- stato di conduzione: **detenuto dal figlio chiamato all'eredità del de cuius debitore esecutato**
- altitudine media: **440 m**
- giacitura: **mediante inclinata su due versanti**
- esposizione: **sud-est / nord-est**
- accessi: **da stradella in terra battuta che si diparte dalla S.P. 23b "Regalbuto-Catenanuova-SS 192" attraverso la strada intercomunale "San Calogero – Regalbuto-Centuripe)**
- stato del terreno: **buona compattezza e privo di smottamenti**
- natura del terreno: **suolo potenzialmente argilloso a spessore medio e tessitura medio-fine**
- uso prevalente: **seminativo con tratti a pascolo** (All.to n. 13 – Foto n. da 9 a 16)
- potenzialità agronomica: **buona**
- tipo di recinzione: **alcuni tratti del confine sono recintati con rete metallica e paletti in legno di castagno in discrete condizioni** (All.to n. 13 – Foto da n. 2, 3 e 5).
- coltura in atto: **terreno non ancora arato** (All.to n. 13 – Foto da n. 1, 2, 3 e 5).
- Dotazione idrica: **nessuna**.
- edificabile: **SI con indice di edificabilità di 0,03 m³/m²**
- asservito: **NO**
- edifici presenti: **presenza di edificio diruto, di antica fattura, catastalmente demolito** (All.to n. 13 – Foto da n. 9).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All.to n. 13 – Immagine 1 e Foto da n. 1 a n. 5)

I terreni oggetto della procedura, pur essendo in agro di Centuripe, sono alloggiati in direzione *Nord -Est* dell'abitato di Regalbuto (EN), in piena zona agricola, e precisamente in Contrada Pinturello/Caprara a valle della strada provinciale S.P. 23b "Regalbuto-Catenanuova-SS 192", e di un vallone che li costeggia sul confine *Nord – Ovest*, a circa 4 km dal bivio con la SS 121 Catanese (*Catania - Palermo*) - (All.to 13 – Immagine n. 1 – 2 e 4).

3. Stato di occupazione

3.1. Detentore del bene

Al momento del primo sopralluogo effettuato il **17 giugno 2025**, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento, grazie alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. **Sergio Michele Bonincontro**, si è rinvenuto il chiamato all'eredità, figlio del de cuius Debitore esecutato, il quale ha dichiarato di detenere tutti i terreni oggetto d'esecuzione a sua completa disposizione in virtù dei contratti di affitto di cui al successivo punto 3.2 (All.to n. 5b)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare in atto risultano concessi in affitto al **chiamato all'eredità figlio del de cuius debitore esecutato** a seguito delle seguenti scritture private:

- 1) Contratto di affitto fondi rustici del **1° marzo 2019**, registrato a Enna l'**11 marzo 2019** al n. **3610** serie **3T** della durata di anni **nove (9)** a decorrere dalla data di stipula (All.to n. 5.3/a). La scadenza del contratto, pertanto, è fissata per il **28 febbraio 2028**.

Il canone di locazione pattuito, invece, è stato fissato in **€ 75,00** (diconsi euro settantacinque/00) annuali. Per tale canone, inoltre, non è previsto alcun aggiornamento.

Il contratto, infine, consente all'affittuario di poter eseguire tutti i miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni che si rendono opportuni per adattare i fondi ai programmi colturali produttivi della propria azienda nonché di partecipare a tutti i bandi comunitari e regionali (All.to n. 5.3/a).

- 2) Contratto di affitto terreni agricoli (legge n. 203/1982) del **1° gennaio 2024**, registrato telematicamente a Catania il **2 febbraio 2024** al n. **24020211582419478** della durata di anni **dieci** a decorrere dalla data di stipula (All.to n. 5.3/b).

La scadenza del contratto, pertanto, è fissata per il **31 dicembre 2033**. Alla scadenza, in mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto si intende rinnovato per un periodo analogo.

Il canone di locazione pattuito, invece, è stato fissato in **€ 50,00** (diconsi euro cinquanta/00) annuali da pagare annualmente e posticipatamente. Per tale canone, inoltre, non è previsto alcun aggiornamento ad eccezione del caso in cui i proprietari, nelle more, avessero eseguito opere di miglioramento fondiario secondo l'incremento della produttività ai sensi dell'ex art. 18 della legge 203/1982.

Il contratto, infine, consente all'affittuario di poter eseguire opere di miglioramento fondiario compresa la realizzazione di opere edilizie che comportano il rilascio di autorizzazioni e/o permessi di costruire nonché di avanzare richieste contributive e creditizie ai fini AGEA, Enti Pubblici ecc. È, inoltre, prevista la possibilità di praticare metodi di agricoltura biologica e richiedere e/o riscuotere i relativi contributi (All.to n. 5.3/b).

Da entrambi i già menzionati contratti, infine, è esclusa la concessione in affitto della particella 221 del foglio 35, non è prevista alcuna data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata e non vi sono in atto cause in corso per l'eventuale rilascio.

4. Provenienza

4.1. Attuali proprietari (Atti di causa – Fascicolo Avv. Balistreri e All.ti nn. 6.1 – 6.2 e 9)

Debitore esecutato, [REDACTED] proprietà per la quota di **1/1** dal **23 novembre 2000**, quale bene personale anche se in regime di comunione dei beni, perché formante la di lui piccola proprietà contadina, in forza di Atto di Compravendita in autentica in Notaio dott. Michele Guzzardi da Adrano (CT), in data 23 novembre 2000, repertorio n. 157494/36898, trascritto a Enna il 2 dicembre 2000 ai nn. 10748/9691, a cui subentrano i seguenti chiamati all'eredità:

- Coniuge (moglie) per la quota di **3/9**;
- Figlia per la quota di **2/9**;
- Figlia per la quota di **2/9**;
- Figlio per la quota di **2/9**.

4.2. Precedenti proprietari (Atti di causa – Fascicolo Avv. Balistreri e All.to n. 9)

Al ventennio il bene era già di proprietà del **debitore esecutato**

(All.to n. 6.2), per la quota di **1/1**, quale bene personale in forza di Atto di Compravendita in autentica in Notaio dott. Michele Guzzardi da Adrano (CT), in data 23 novembre 2000, repertorio n. 157494/36898, trascritto a Enna il 2 dicembre 2000 ai nn. 10748/9691, al quale era pervenuto da potere di:

- [redacted] per la quota di 1/2
- [redacted] per la quota di 1/2

5. Vincoli e oneri giuridici

Dalla certificazione storico ventennale in atti d'ufficio (fascicolo Avv. Balistreri) alla data del 30 settembre 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzie delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile [certificazione storico ventennale e certificazioni ipotecarie agli atti d'ufficio (Fascicolo Avv. Balistreri e All.to n. 7– Visure Catastali)] alla data del 9 maggio 2025 si evince che dal ventennio precedente la data di pignoramento del 21 giugno 2024 a tutto il 24 luglio 2025, gli immobili oggetto di pignoramento risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, a eccezione di quanto sotto indicato:

5.1. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali e altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniuge, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- **Eventuali note:**
Nessuna

5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria** iscritta il **20 novembre 2020** al n. **376**, in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria iscritta il **2 dicembre 2000** al n. **578**, derivante da ipoteca per concessione a garanzia di mutuo, come da Atto notarile pubblico a rogito Notaio dott. Michele Guzzardi da Adrano, in data **23 novembre 2000** repertorio n. **157495**
 - **a favore di Illimity Bank S.p.A.** con sede in Milano (MI), – (domicilio ipotecario eletto; SEBI S.r.l. - C.F. 10720831006)
 - **contro il debitore esecutato principale** [redacted]

- **Importo ipoteca:** € 247.899,31 di cui capitale € 123.949,65
- **Grava** sui beni oggetto di pignoramento di cui ai **Corpi: A – B e C**, della presente procedura (*Lotto 001*)

- **Trascrizioni**

Pignoramento del **27 settembre 2024** repertorio **7300/6440** trascritto a Enna il **1° luglio 2024** al n. **649**

- **contro il debitore esecutato principale** C.F. [REDACTED] quota di **1/1** del diritto di piena proprietà sui beni oggetto di pignoramento di cui ai **Corpi: A – B e C** della presente procedura (*Lotto 001*)
- **a favore di Dile SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) - (domicilio ipotecario eletto; AREX NEPRIX S.r.l. - C.F. 10130330961)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. Verifica urbanistica, edilizia e catastale

6.1. Certificazione di destinazione urbanistica

Dalla certificazione di destinazione urbanistica, rilasciata dal Comune di Centuripe (EN) in data 9 giugno 2025 (All.to n. 10), si evince che tutti i terreni oggetto della presente procedura ricadono in Zona Territoriale Omogenea **E** (verde Agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 m³/m².

6.2. Conformità catastale

Alla visita di sopralluogo le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano **conformi** agli estratti di mappa catastale rilasciati al Sottoscritto dall'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 8 – Visura T473267/2025 e T472835/2025 del 09/06/2025).

7. Consistenza

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle singole unità immobiliari è stata desunta dalle visure catastali aggiornate, rilasciate al sottoscritto dall'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 7) e, per il lotto in questione, risultano:

Lotto 001

Corpo	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	U.M.	Superficie catastale
A	31	125	---	Seminativo	Ha	00.80.35

A	31	126	AA	Seminativo	Ha	00.53.06
			AB	Pascolo		00.24.94
A	31	127	---	Seminativo	Ha	00.47.21
A	31	185	---	Seminativo	Ha	00.41.34
Superficie totale Corpo A					Ha	02.46.90
B	31	214	AA	Seminativo	Ha	01.52.56
			AB	Pascolo (in atto a seminativo)		00.00.44
Superficie totale Corpo B					Ha	01.53.00
C	35	15	---	Seminativo	Ha	00.38.83
C	35	16	---	Seminativo	Ha	00.15.07
C	35	17	---	Seminativo	Ha	00.29.69
C	35	18	---	Seminativo	Ha	00.06.57
C	35	20	---	Seminativo	Ha	00.03.87
C	35	22	AA	Seminativo	Ha	01.22.61
			AB	Pascolo		00.40.78
C	35	23	---	Pascolo	Ha	00.01.46
C	35	24	AA	Seminativo (in atto a pascolo)	Ha	00.00.30
			AB	Pascolo		00.37.75
C	35	25	AA	Seminativo	Ha	00.11.72
			AB	Pascolo		00.39.78
C	35	26	---	Pascolo	Ha	00.19.07
C	35	28	---	Pascolo	Ha	00.18.48
C	35	208	AA	Seminativo (in atto a pascolo)	Ha	00.41.12
			AB	Pascolo		00.29.08
C	35	221	AA	Pascolo	Ha	00.01.11
			AB	Seminativo		00.00.09

				(in atto a pascolo)		
Superficie totale Corpo C					Ha	04.57.38
Superficie totale Lotto 001 (A + B + C)					Ha	08.57.28

8. Stima

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'altitudine, dell'esposizione, della morfologia, dell'orografia, della buona natura del terreno, della vicinanza a vie di comunicazione nonché dell'appetibilità e della potenzialità agricola caratterizzanti lo stesso.

Nelle indagini sono stati in particolare presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di medie e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva dell'intero fondo (Lotto 001), anche in relazione al fatto che l'intero fondo in atto è per la stragrande maggioranza coltivato a seminativo e solo in parte lasciato a pascolo.

Per esprimere il giudizio di stima si ritiene, pertanto, opportuno applicare il **criterio di stima sintetica comparativa** ovvero si è adottato il procedimento del confronto di mercato con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene, come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

Dall'indagine di mercato condotta e in base alle informazioni assunte presso operatori del settore e in relazione ai valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura vigenti per la provincia di Enna, pubblicati sul BUR e dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2014 (All.to n. 11), rivalutati alla data odierna, si è avuto modo di constatare che per i terreni agricoli nel territorio di Centuripe (EN), destinati a **seminativo e/o pascolo**, con analoghe caratteristiche e classe comparabili a quelli precedentemente descritti, i prezzi medi reali nella compravendita ad ettaro (ha) sono quelli indicati nella seguente tabella

Tabella 1 – Prezzi a ettaro (Ha) per i terreni agricoli

Comune	Contrada	Tipologia	Prezzo di Vendita		
			medio (2014)	Coefficiente Rivalutazione ISTAT	medio (2024)
CENTURYPE	Pinturello/Caprara	Seminativo	5.540,00	1,197	≅ 6.600,00
		Pascolo	2.280,00	1,197	≅ 2.700,00

8.3. Valutazione LOTTO 001

Per l'immobile oggetto d'esecuzione, si è potuto constatare che i prezzi reali a ettaro, nella compravendita, si aggirano attorno ai valori medi tra quelli indicati in Tabella 1. Assumeremo, pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame i valori medi della Tabella 1, per tutti i corpi oggetto di stima formanti il lotto 001

Corpo A**Tabella 2A – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni**

Unità Immobiliare (particella)	Qualità	Superficie Commerciale (Ha)	Valore (€/Ha)	Quota oggetto d'esecuzione	Valore Complessivo (€)
125	Seminativo	00.80.35	6.600,00	1/1	≅ 5.300,00
126	Seminativo	00.53.06	6.600,00	1/1	≅ 3.500,00
	Pascolo	00.24.94	2.700,00	1/1	≅ 670,00
	Sommano part. 126				≅ 4.170,00
127	Seminativo	00.47.21	6.600,00	1/1	≅ 3.120,00
185	Seminativo	00.41.34	6.600,00	1/1	≅ 2.730,00
Totale Corpo A					≅ 15.320,00

Corpo B**Tabella 2B – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni**

Unità Immobiliare (particella)	Qualità	Superficie Commerciale (Ha)	Valore (€/Ha)	Quota oggetto d'esecuzione	Valore Complessivo (€)
214	Seminativo	01.53.00	6.600,00	1/1	≅ 10.100,00
Totale Corpo B					≅ 10.100,00

Corpo C**Tabella 2C – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni**

Unità Immobiliare (particella)	Qualità	Superficie Commerciale (Ha)	Valore (€/Ha)	Quota oggetto d'esecuzione	Valore Complessivo (€)
15	Seminativo	00.38.83	6.600,00	1/1	≅ 2.560,00
16	Seminativo	00.15.07	6.600,00	1/1	≅ 990,00
17	Seminativo	00.29.69	6.600,00	1/1	≅ 1.960,00

18	Seminativo	00.06.57	6.600,00	1/1	≅ 430,00
20	Seminativo	00.03.87	6.600,00	1/1	≅ 260,00
22	Seminativo	01.22.61	6.600,00	1/1	≅ 8.100,00
	Pascolo	00.40.78	2.700,00	1/1	≅ 1.100,00
	Sommano part. 22				≅ 9.200,00
23	Pascolo	00.01.46	2.700,00	1/1	≅ 40,00
24	Seminativo (a pascolo)	00.00.30	2.700,00	1/1	≅ 10,00
	Pascolo	00.37.75	2.700,00	1/1	≅ 1.020,00
	Sommano part. 24				≅ 1.030,00
25	Seminativo	00.11.75	6.600,00	1/1	≅ 780,00
	Pascolo	00.39.78	2.700,00	1/1	≅ 1.070,00
	Sommano part. 25				≅ 1.850,00
26	Pascolo	00.19.07	2.700,00	1/1	≅ 510,00
28	Pascolo	00.18.48	2.700,00	1/1	≅ 500,00
208	Seminativo	00.41.12	6.600,00	1/1	≅ 2.710,00
	Pascolo	00.29.08	2.700,00	1/1	≅ 790,00
	Sommano part. 208				≅ 3.500,00
221	Pascolo	00.01.11	2.700,00	1/1	≅ 30,00
	Seminativo (a pascolo)	00.00.09	2.700,00	1/1	≅ 0,00
	Sommano part. 221				≅ 30,00
Totale Corpo C					≅ 22.860,00

9.3.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato lo stato attuale delle diciotto particelle che formano il lotto 001 di cui al Corpo A (foglio 31 - part. 125 - 126 - 127 e 185), unitamente al corpo B (foglio 31 - part. 224) e al Corpo C (foglio 35 - part. 15 - 16 - 17 - 18 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 28 - 208 e 221) oggetto del procedimento, in relazione all'ubicazione, prossima al centro abitato di Regalbuto e di Centuripe, all'esposizione prevalentemente a Sud-Est dei terreni e alla loro buona qualità, **oggi per la stragrande maggioranza a seminativo e in minima parte a pascolo**, nonché al fatto che il podere è prossimo alla strada intercomunale "Contrada San Calogero" che collega Regalbuto a Centuripe e tenuto conto dei coefficienti globali di differenziazione, così come determinati nell'allegato 12, si ritiene equo ridurre il valore dell'intero fondo del 30% per cui si ha:

Tabella 3A – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo A per confronto diretto			
Particella	Valore Complessivo (€)	Coefficiente differenziazione (%)	Importo Corretto (€)
125	5.300,00	- 30	(*) 3.700,00
126	4.170,00		(*) 2.900,00
127	3 120,00		(*) 2.200,00
185	2.730,00		(*) 1.900,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni			10.700,00
(+) aumento ~ (-) riduzione ~ (*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 12)			

Tabella 3B – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo B per confronto diretto			
Particella	Valore Complessivo (€)	Coefficiente differenziazione (%)	Importo Corretto (€)
214	10.100,00	- 30	(*) 7.100,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni			7.100,00
(+) aumento ~ (-) riduzione ~ (*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 12)			

Tabella 3C – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo C per confronto diretto			
Particella	Valore Complessivo (€)	Coefficiente differenziazione (%)	Importo Corretto (€)
15	2.560,00	- 30	(*) 1.800,00
16	990,00		(*) 700,00
17	1.960,00		(*) 1.400,00
18	430,00		(*) 300,00
20	260,00		(*) 200,00
22	9.200,00		(*) 6.400,00

23	40,00		≅ 30,00
24	1.030,00		(*) 700,00
25	1.850,00		(*) 1.300,00
26	510,00		(*) 400,00
28	500,00		(*) 300,00
208	3.500,00		(*) 2.500,00
221	30,00		≅ 20,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni			16.050,00
(+) aumento ~ (-) riduzione ~ (*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 12)			

Tenuto conto dei valori determinati al punto 9.3.1 per il Corpo A (Tabella 3A), per il Corpo B (Tabella 3B) e per il Corpo C (Tabella 3C), il prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni per l'intero Lotto 001 risulta pari a:

Corpo Foglio	Unità Immobiliare (particelle)	Qualità	Superficie Commerciale (Ha)	Quota oggetto d'esecuzione	Valore Complessivo Corretto (€)
A 31	125 – 126 127 – 185	Seminativo e/o Pascolo	02.46.90	1/1	10.700,00
B 31	214	Seminativo	01.53.00	1/1	7.100,00
C 35	15 - 16 - 17 18 - 20 - 22 23 - 24 - 25 26 – 28 208 - 221	Seminativo e/o Pascolo	04.57.82	1/1	16.050,00
Totale					(*) € 34.000,00 commerciali
<i>(*) valore stimato arrotondato ai 1.000 Euro (All.to n. 12)</i>					

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e/o aumenti e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

9. Congruità canone di locazione

Come anticipato al paragrafo 3.2 gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare in atto risultano concessi in affitto al **chiamato all'eredità figlio del de cuius debitore esecutato** a seguito delle seguenti scritture private:

- 1) Contratto di affitto fondi rustici del **1° marzo 2019**, registrato a Enna l'**11 marzo 2019** al n. **3610** serie **3T** della durata di anni **nove (9)** a decorrere dalla data di stipula (All.to n. 5.3/a).

La scadenza del contratto, pertanto, è fissata per il **28 febbraio 2028**.

Il canone di locazione pattuito, invece, è stato fissato in **€ 75,00** (diconsi euro settantacinque/00) annuali. Per tale canone, inoltre, non è previsto alcun aggiornamento.

- 2) Contratto di affitto terreni agricoli (legge n. 203/1982) del **1° gennaio 2024**, registrato telematicamente a Catania il **2 febbraio 2024** al n. **24020211582419478** della durata di anni **dieci** a decorrere dalla data di stipula (All.to n. 5.3/b).

La scadenza del contratto, pertanto, è fissata per il **31 dicembre 2033**.

Il canone di locazione pattuito, invece, è stato fissato in **€ 50,00** (diconsi euro cinquanta/00) annuali da pagare annualmente e posticipatamente.

Da entrambi i già menzionati contratti, infine, è esclusa la concessione in affitto della particella 221 del foglio 35, non è prevista alcuna data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata e non vi sono in atto cause in corso per l'eventuale rilascio.

Dall'indagine di mercato condotta da sottoscritto e in base alle informazioni assunte presso operatori del settore e in relazione ai valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura vigenti per la provincia di Enna, si è avuto modo di constatare che per i terreni agricoli nel territorio di Centuripe (EN), destinati a **seminativo e/o pascolo**, con analoghe caratteristiche e classe comparabili a quelli precedentemente descritti, i prezzi medi reali delle locazioni ad ettaro (ha) sono quelli indicati nella seguente tabella

Tabella 4 – Prezzi delle locazioni a ettaro (Ha) per i terreni agricoli

Comune	Contrada	Tipologia	Prezzo di locazione		
			(min)	(medio)	(max)
CENTURYPE	Pinturello/Caprra	Seminativo	200,00	225,00	250,00
		Pascolo	100,00	125,00	150,00

Premesso ciò, il canone annuo di locazione riportato nei già menzionati contratti risulta essere non congruente ai valori di locazione medi praticati in zona.

Tale canone annuo, infatti, tenuto conto dell'estensione complessiva dei terreni pignorati destinati a **seminativo** e quelli a **pascolo**, e assumendo come valore ad ettaro il valore medio di cui alla tabella 4, per l'intero lotto 001 dovrebbe pertanto essere pari a:

Tabella 5 – Stima con metodo comparativo del canone di locazione per i terreni agricoli

Comune	Contrada	Tipologia	Particelle	Superficie Complessiva (Ha)	Valore locazione (€/Ha)	Importo locazione (€)

CENTURIPPE	Pinturello/Caprara	Seminativo	125 126/AA 127 185 214/AA 15 16 17 18 20 22/AA 24/AA 25/AA 208/AA 221/AB	06.44.39	225,00	≅ 1.450,00
		Pascolo	126/AB 214/AB22 22/AB 23 24/AB 25/AB 26 28 208/AB 221/AA	02.12.89	125,00	≅ 250,00
Totale Canone di locazione annuo (lotto 001)						€ 1.700,00

10. Criticità da segnalare

Tra le criticità da segnalare si sottolinea:

9.1. NESSUNA.

Il sottoscritto dott. ing. **Massimiliano Stazzone** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato a mezzo PEC e/o Raccomandata A/R

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al giudice la Verità.

Con ossequio

Troina, **24 luglio 2025**

L'Esperto Nominato

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 65, c. 1) let. a) del D.Lgs 82/2005

Indice generale buste telematiche**BUSTA 1****Relazione Consulenza Tecnica****Allegato A1****❖ Tavola 1**

- 1) Richiesta Documentazione Comune di Maniace – Ufficio Stato Civile;
- 2) Istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica Comune di Centuripe – Ufficio Tecnico;
- 3) Prima convocazione delle parti;
- 4) Richiesta proroga CTU;
- 5) Verbale di sopralluogo;
- 6) Certificati acquisiti presso l'ufficio di stato civile del Comune di Maniace;

❖ Tavola 2

- 7) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 8) Estratto di mappa aggiornato del foglio 31 e 35 del Comune di Centuripe;
- 9) Titolo di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento;
- 11) Agenzia delle Entrate - Valori agricoli medi EN 2014
- 12) Stima immobiliare analitica per confronto diretto;

❖ Tavola3

- 13) Repertorio fotografico;

❖ Tavola 4

- 14) Notifica relazione di consulenza alle parti.

Troina 24 luglio 2025**Il Consulente Tecnico d'Ufficio***(dott. ing. Massimiliano Stazzone)**Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 65, c. 1) let. a) del D.Lgs 82/2005*