

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo **371-2024** RGEs Tribunale di Siracusa

Creditore procedente: **OMISSIS**

rappresentato e difeso

Debitrice eseguita: **OMISSIS**

CTU esperto stimatore: **Dott. Agronomo Antonino Pisano**

Custode giudiziario: **Avv. Davide Zito**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessia Romeo**

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: **3 luglio 2025**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA  
DEL CTU ESPERTO STIMATORE  
LOTTO UNICO**

**1. PREMESSE:**

Con decreto di nomina dell'esperto stimatore e fissazione udienza per la determinazione delle modalità di vendita ex art. 568 e 569 cpc del **30.12.2024**, notificato con PEC del **09.01.2025** e del **10.01.2025**, il G.E. **Dott.ssa Alessia Romeo** ha nominato quale CTU esperto stimatore il sottoscritto **Dott. Agronomo Antonino Pisano** per la stima dei beni pignorati nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 371-2024 RGEs del Tribunale di Siracusa**, fissando l'udienza del **03.07.2025** per la determinazione delle modalità di vendita.

Con Ordinanza del **30.12.2024** ha nominato quale Custode giudiziario l'**Avv. Davide Zito**, notificata il **03.01.2025**.

**2. ACCETTAZIONE INCARICO:**

In data **15.01.2025** ho depositato l'accettazione incarico dichiarando di accettare l'incarico conferito nella **procedura R.G. Es. n. 371-2024**, di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c.

**3. ALLEGATI PLANIMETRICI E FOTOGRAFICI:**

Il presente allegato di **23 figure e 76 immagini fotografiche** digitali, fa parte integrante della relazione di CTU.

Francofonte, 21.05.2025

IL CTU  
Dott. Agronomo Antonino Pisano



Comune: (SR) CARLENTINI  
Foglio: 1

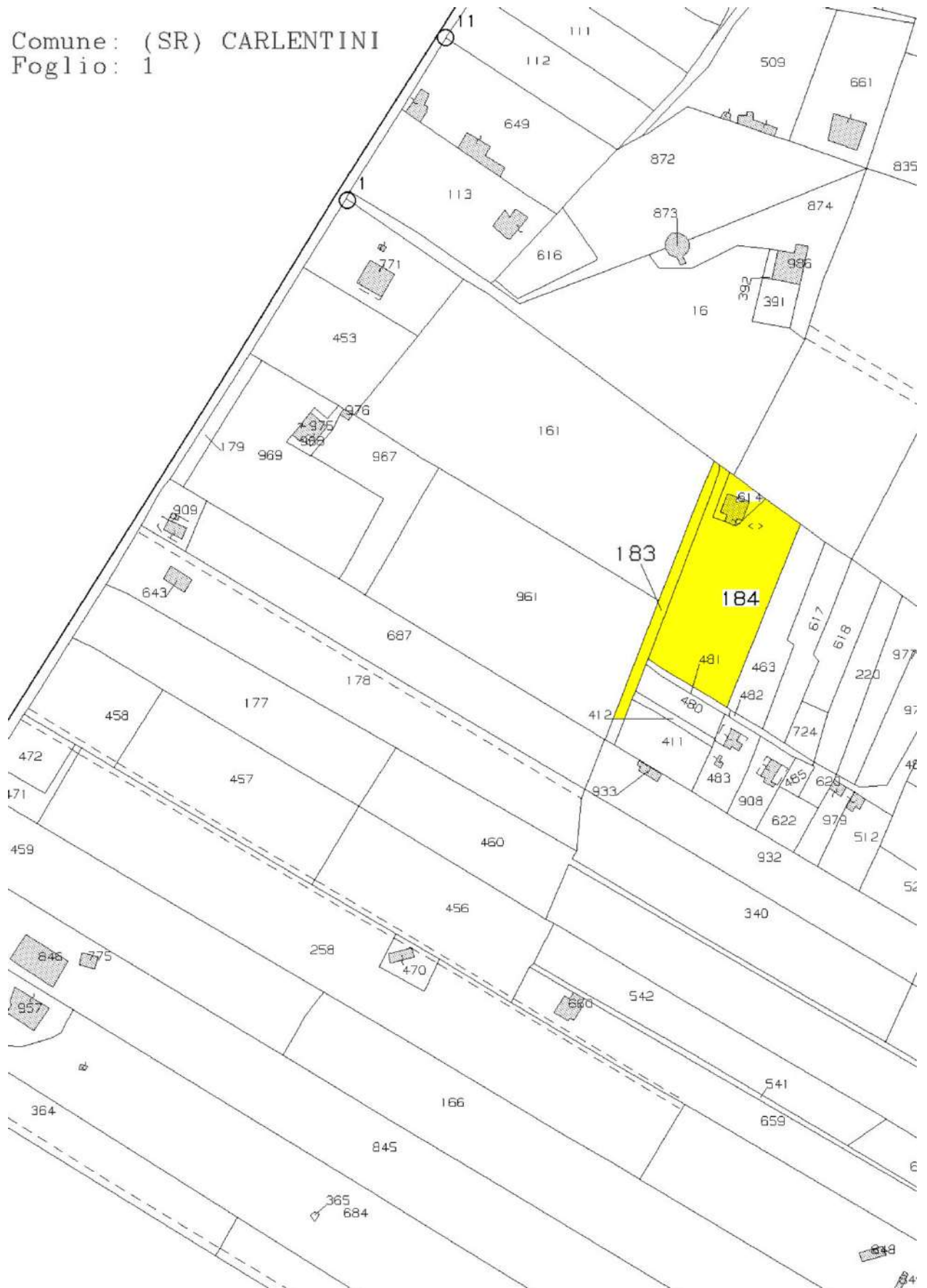


Figura 1 – Lotto unico – Estratto di mappa Carlentini Foglio 1



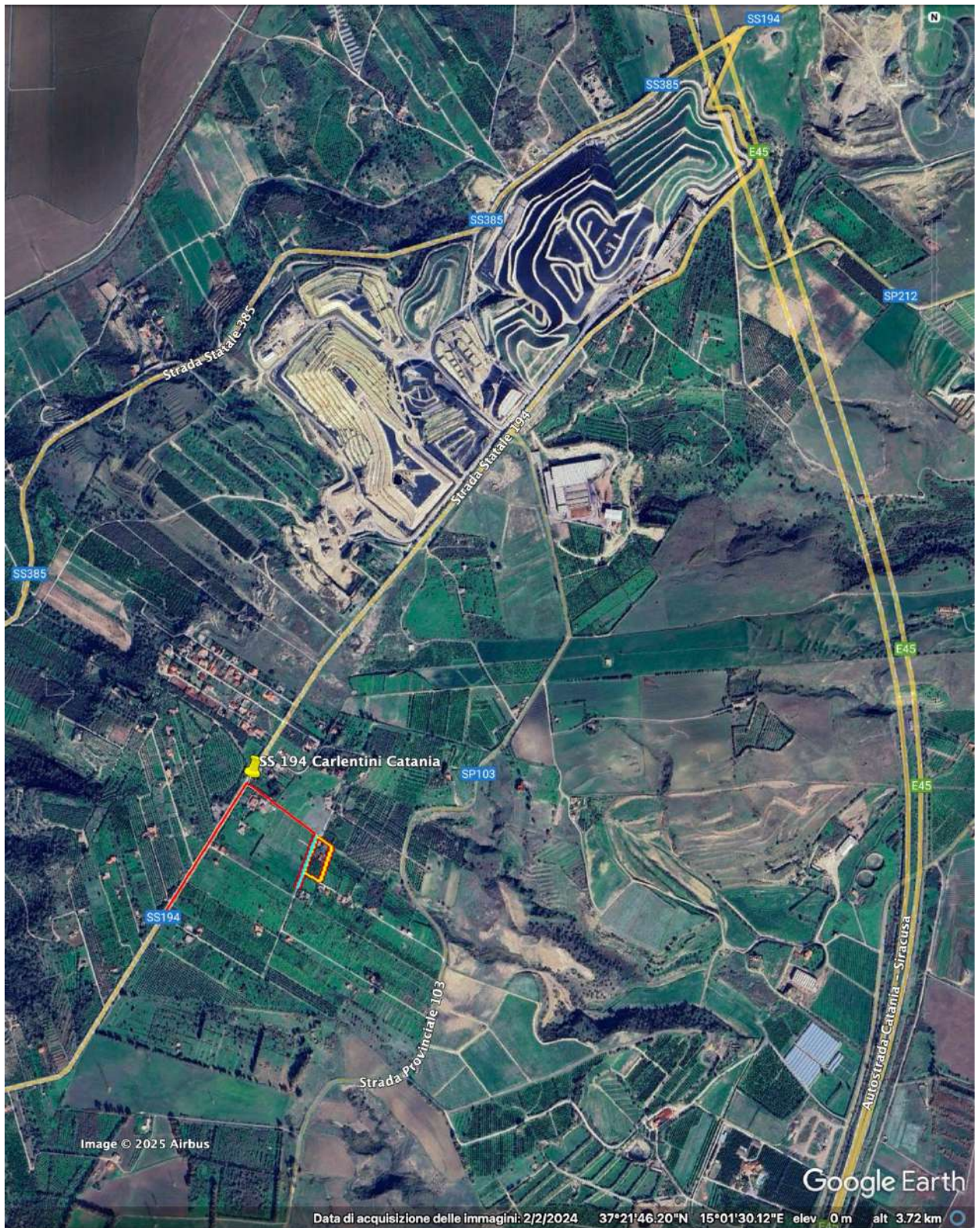


Figura 2 – Lotto unico – Vista aerea panoramica Carlentini Foglio 1





Figura 3 – Lotto unico – Vista aerea dettaglio Carlentini Foglio 1





Figura 4 – Lotto unico – Sovrapposizione estratto di mappa e vista aerea panoramica Carlentini Foglio 1





Figura 5 – Lotto unico – Sovrapposizione estratto di mappa e vista aerea dettaglio Carlentini Foglio 1



MODULARIO  
F. fog. unid. 497

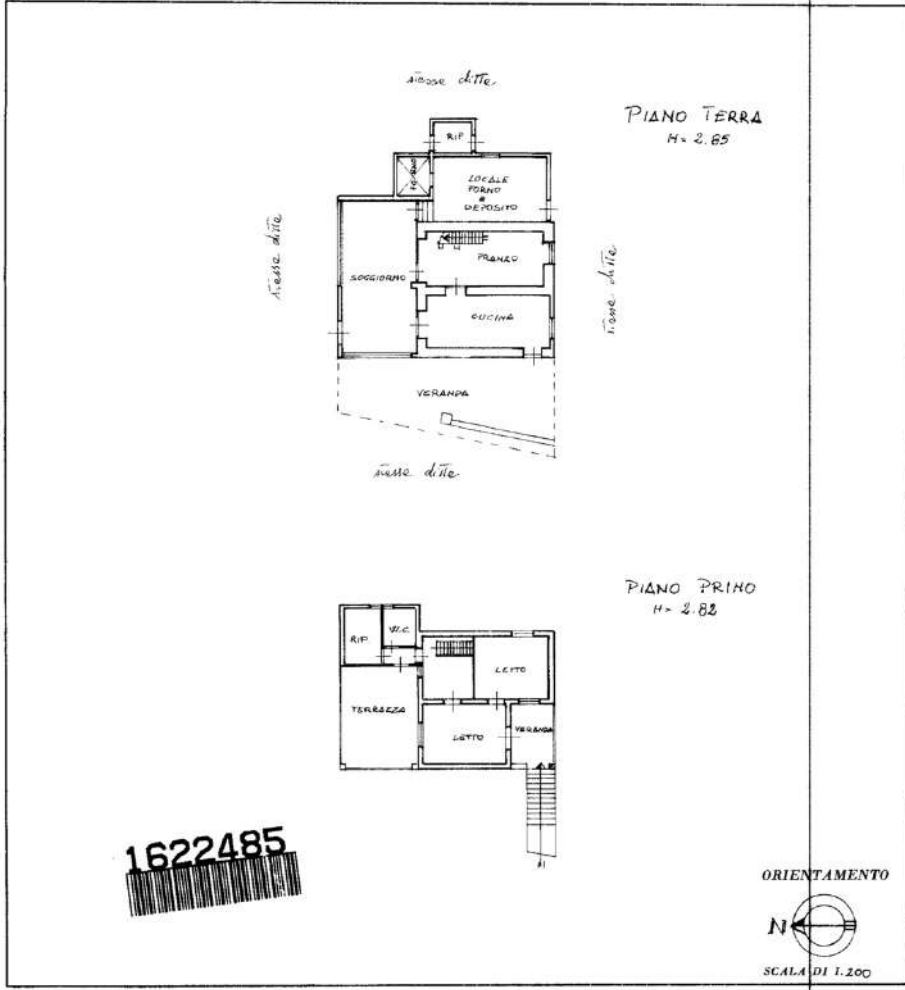


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARLENTINI Via G/66 S. DEMETRIO  
Ditta PASCANELLA GIUSEPPE nato a BIANCAVILLA il 25/02/1914 e TOMASELLO GRAZIA nata a S.P. CLARENZA il 23/07/1922  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA



1622485

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 26-5-1986	F.º 1 - part. 614
PROT. Nº 910	

Compilata dal  
GEOM. SANTI DI STEFANO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di SIRACUSA  
DATA 26/5/86  
Firma: Santi Di Stefano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/05/1986 - Data: 15/02/2025 - n. T118663 - Richiedente: PSNNNN67M27D768J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2025 - Comune di CARLENTINI(B787) - < Foglio 1 - Particella 614 - Subaltemo >  
CONTRADA SAN DEMETRIO Piano T - 1

Figura 6 – Lotto unico – Planimetria catastale Carlentini Foglio 1 particella 614



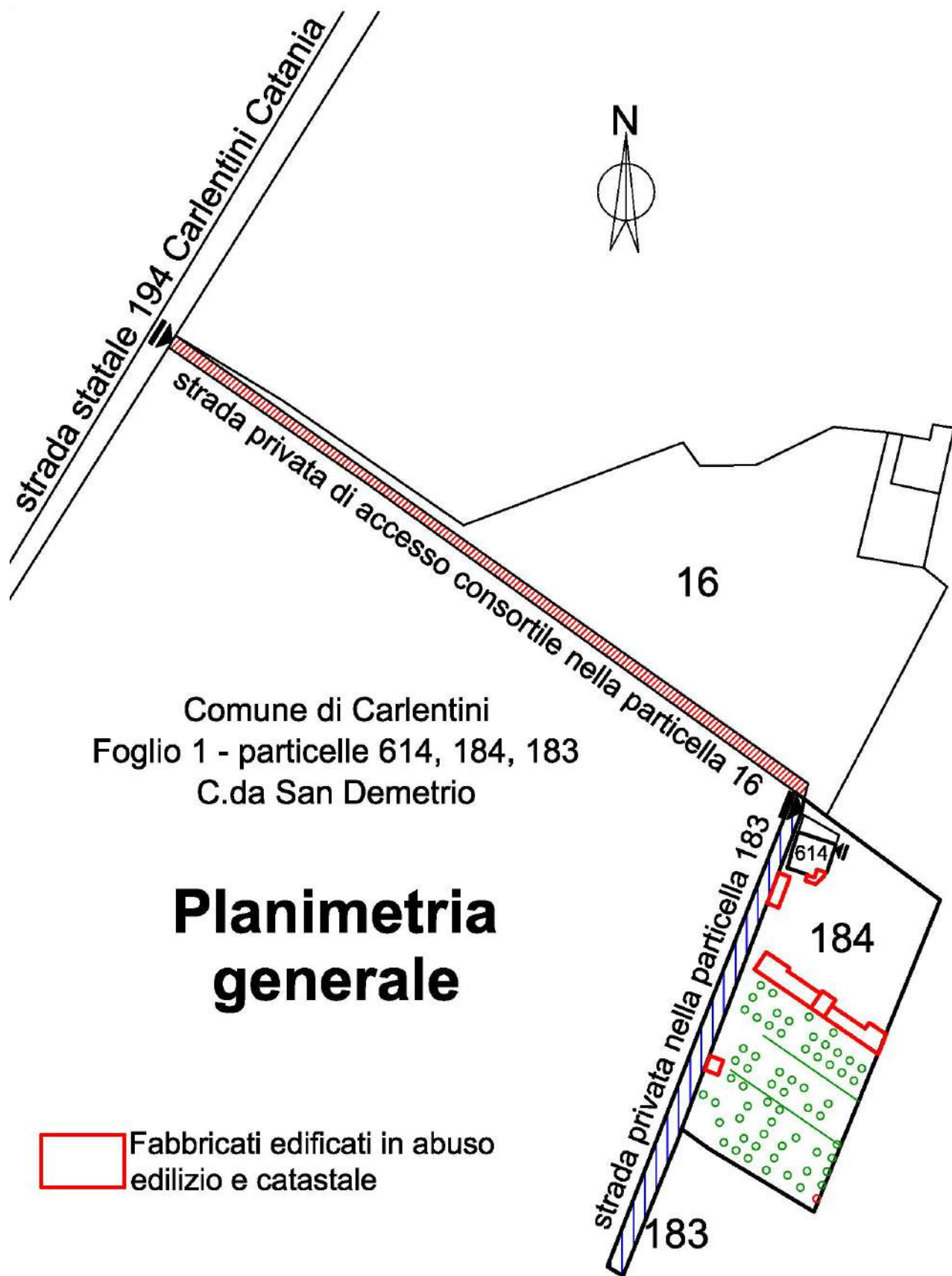


Figura 7 – Lotto unico – Planimetria generale



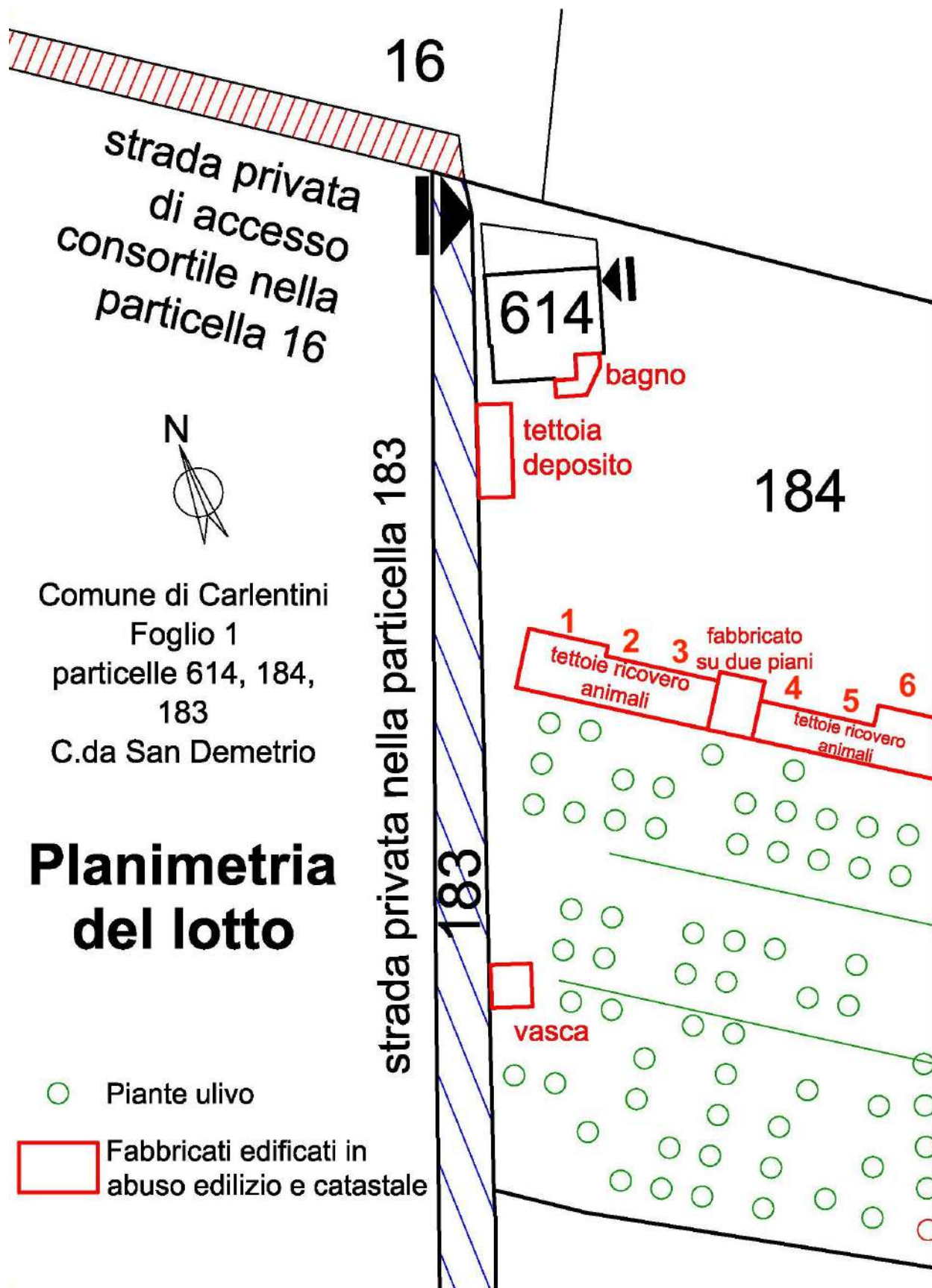


Figura 8 – Lotto unico – Planimetria lotto



**Edificato in  
abuso edilizio  
e catastale**

Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 614  
C.da San Demetrio

**Rilievo  
piano terra**

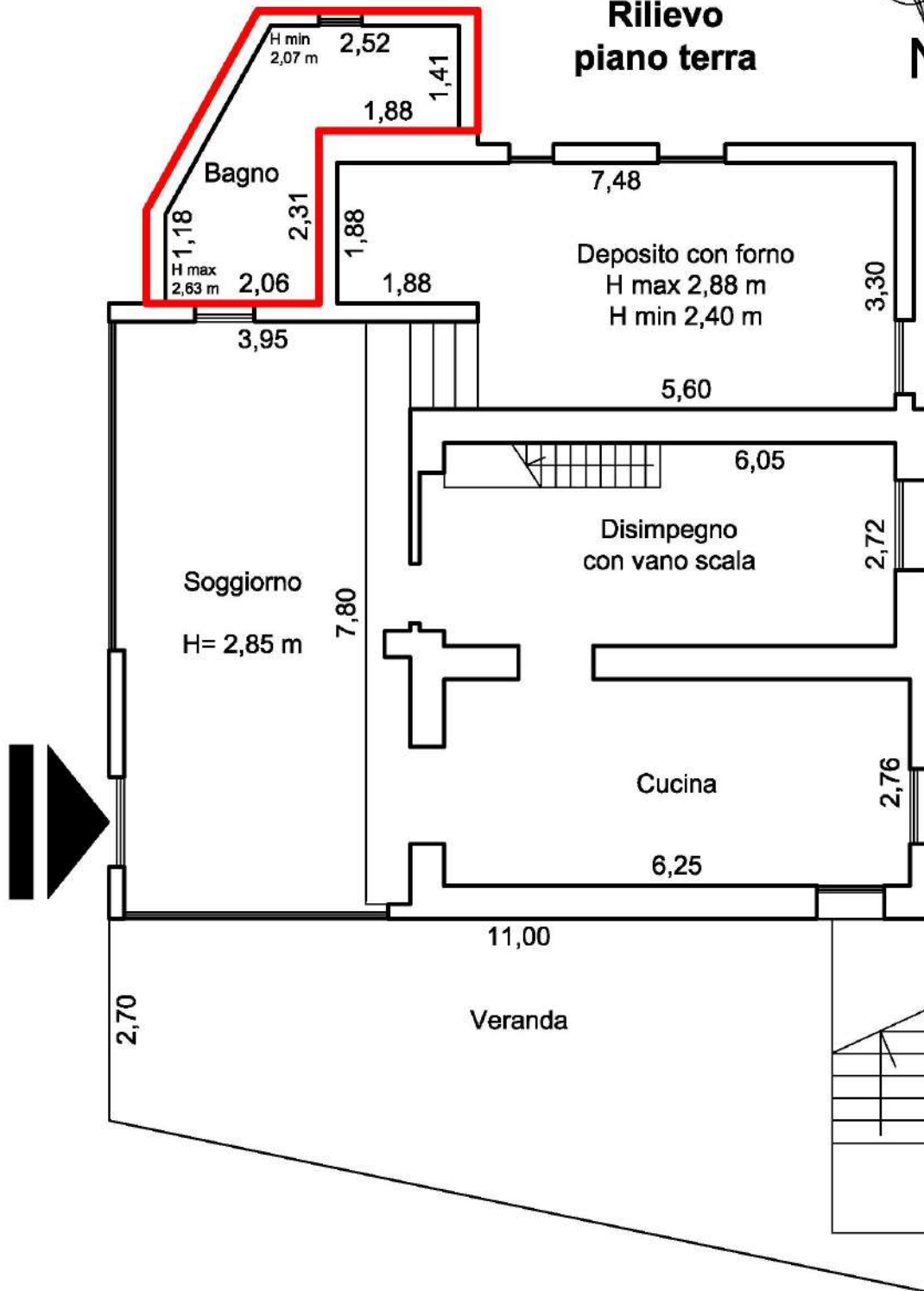


Figura 9 – Lotto unico – Rilievo piano terra Carlentini Foglio 1 particella 614



Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 614  
C.da San Demetrio



**Superfici  
lorde edificate  
piano terra**

S.L.E. in  
abuso edilizio  
e catastale

10 mq

Superficie lorda  
edificata  
particella 614

piano terra

107 mq

Veranda  
42 mq

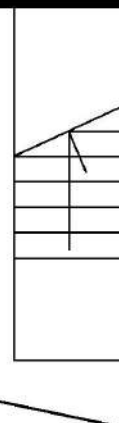


Figura 10 – Lotto unico – Superficie lorda edificata piano terra Carlentini Foglio 1  
particella 614



Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 614  
C.da San Demetrio



**Rilievo  
piano primo**

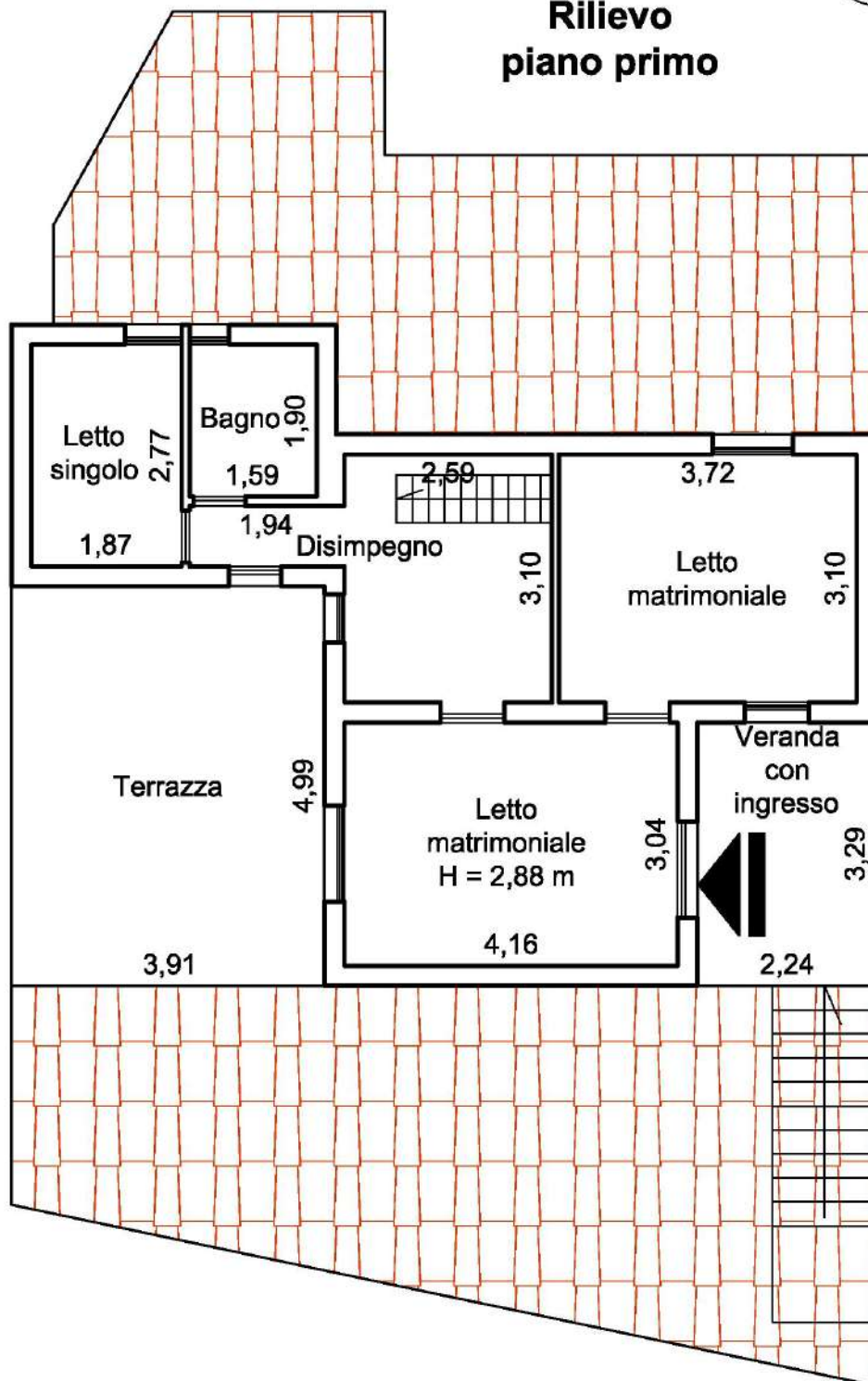


Figura 11 – Lotto unico – Rilievo piano primo Carlentini Foglio 1 particella 614



Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 614  
C.da San Demetrio



**Superfici  
lorde edificate  
piano primo**

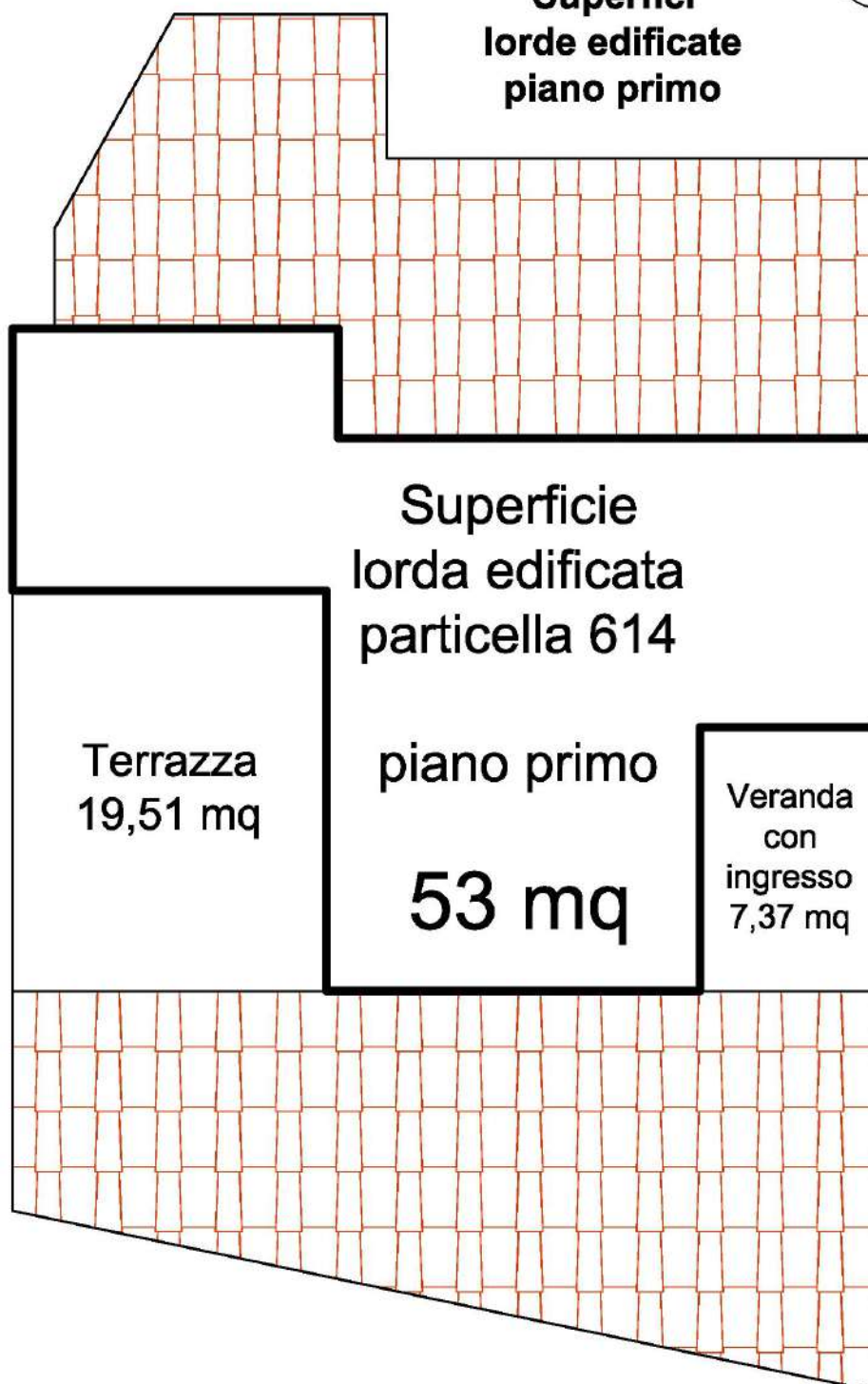
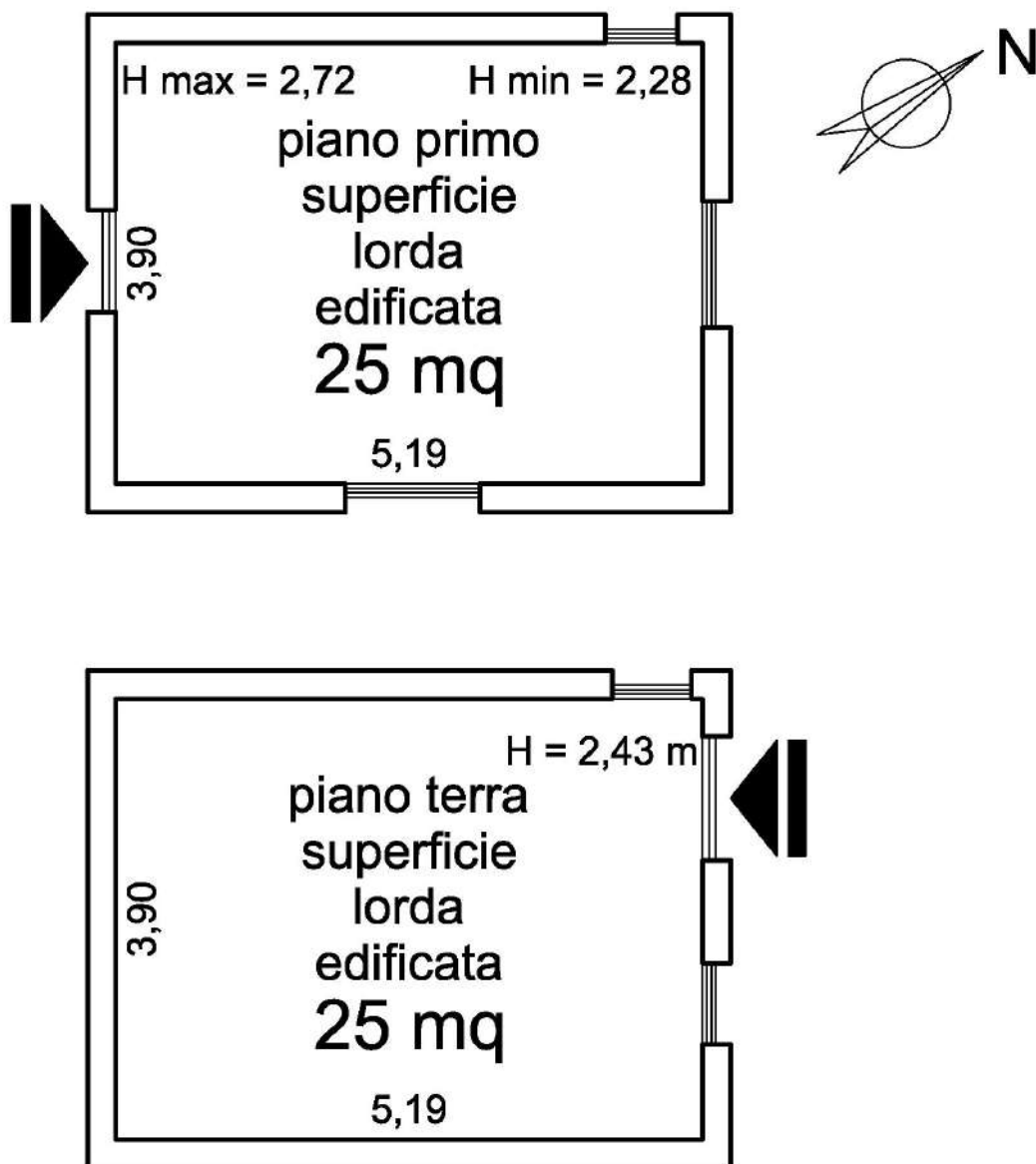


Figura 12 – Lotto unico – Superficie lorda edificata piano primo Carlentini Foglio 1 particella 614





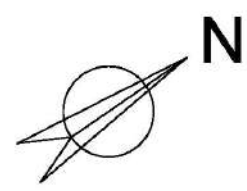
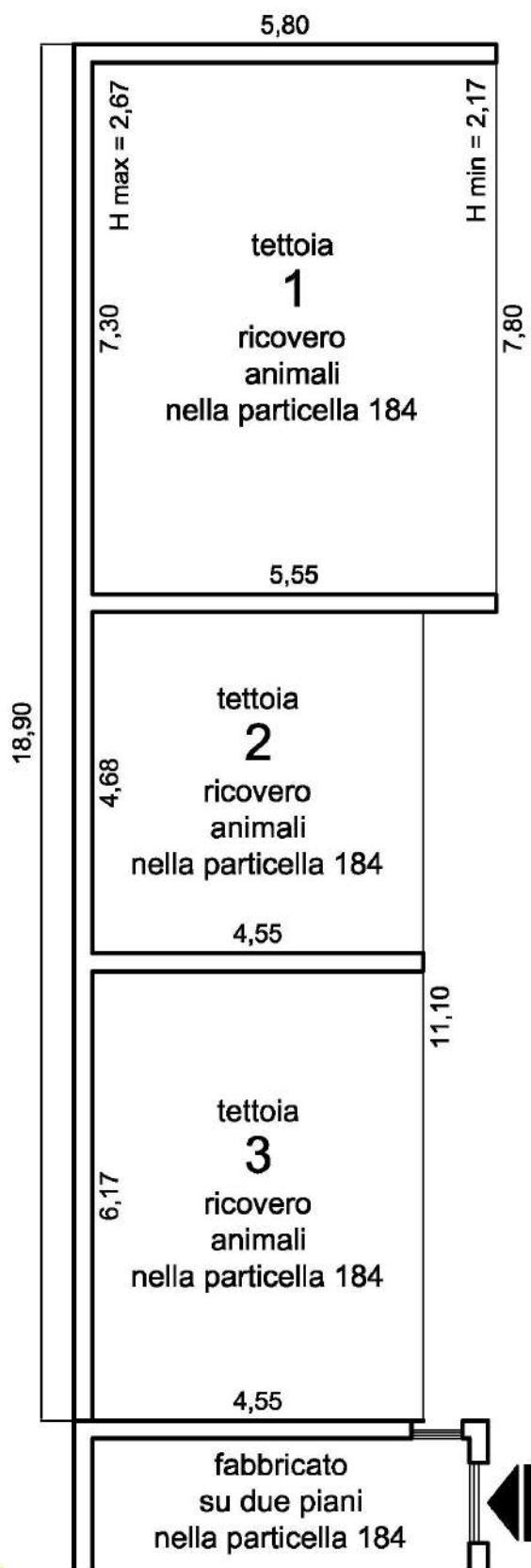
Superficie  
lorda edificata  
fabbricato  
su due piani  
nella particella 184  
**50 mq**

Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 184  
C.da San Demetrio

**Fabbricato su due piani**  
**Rilievo e**  
**superfici lorde edificate**  
**in abuso edilizio e catastale**

Figura 13 – Lotto unico – Rilievo e superfici lorde edificate in abuso edilizio e catastale fabbricato su due piani





**Superficie  
lorda edificata  
tettoie ricovero animali  
nella particella 184  
98 mq**

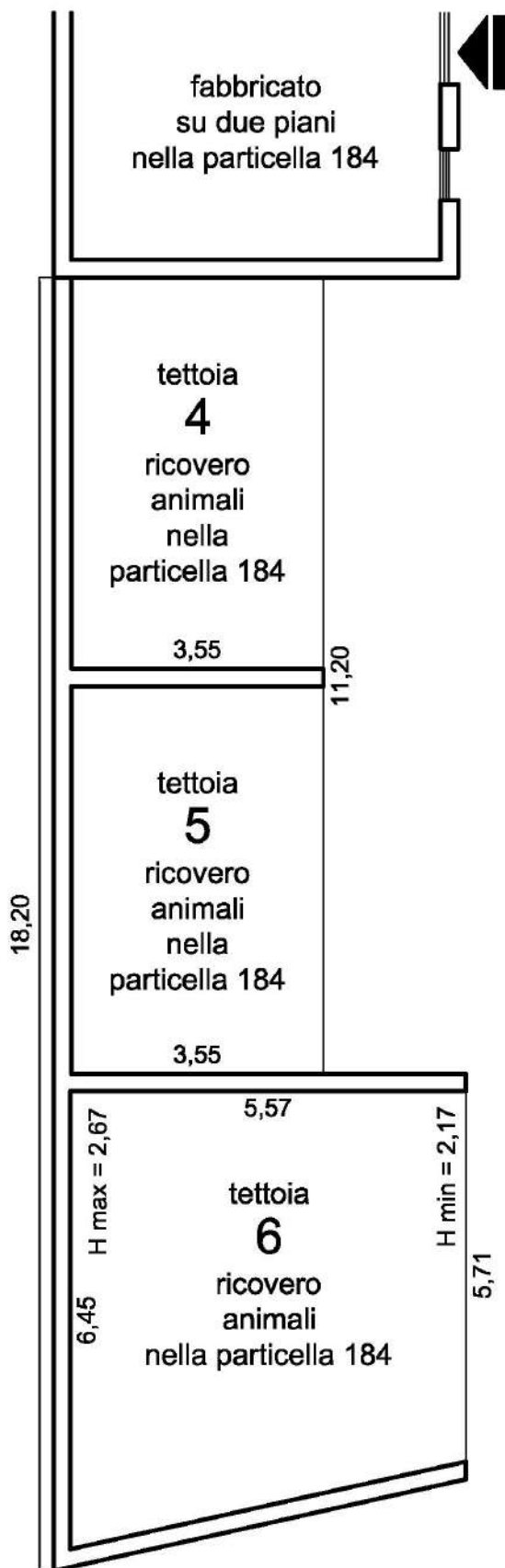
Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 184  
C.da San Demetrio

**Tettoie 1, 2, 3  
ricovero animali**

**Rilievo e  
superfici lorde edificate  
in abuso edilizio e  
catastale**

Figura 14 – Lotto unico – Rilievo e superfici lorde edificate in abuso edilizio e catastale tettoie 1 – 2 – 3





Superficie  
lorda edificata  
tettoie ricovero animali  
nella particella 184  
**80 mq**

Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 184  
C.da San Demetrio

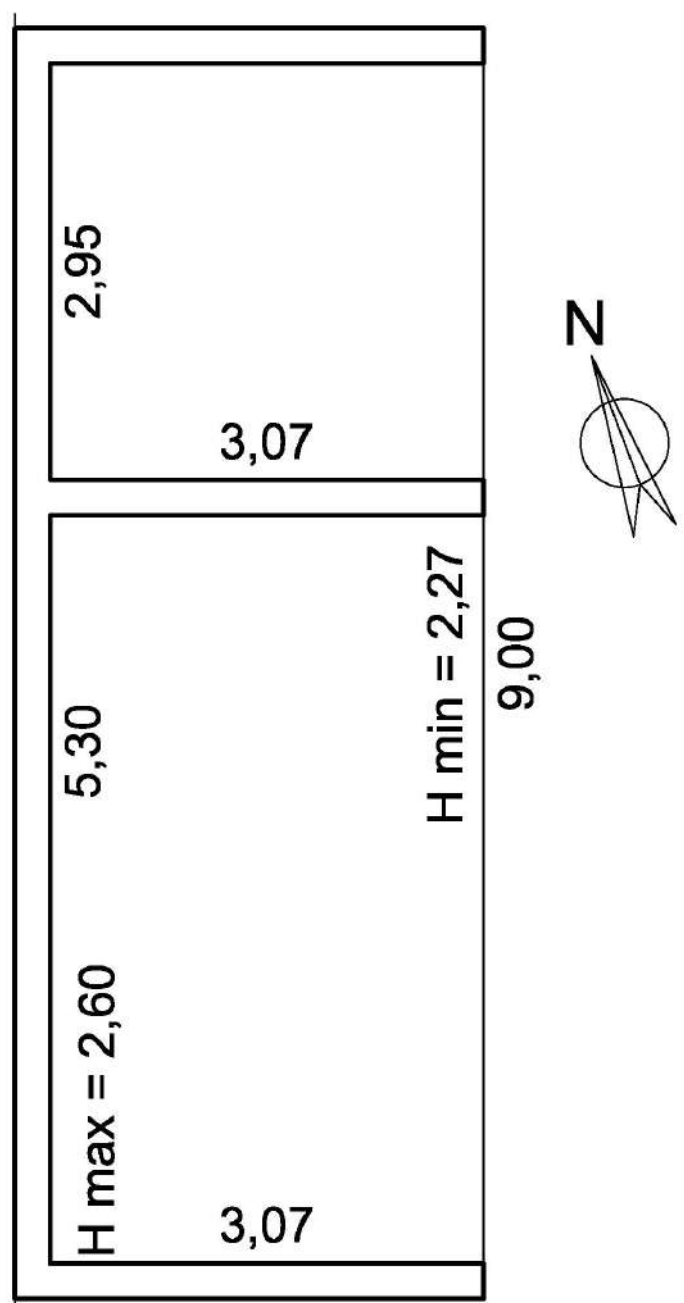
**Tettoie 4, 5, 6  
ricovero animali**

**Rilievo e  
superfici lorde edificate  
in abuso edilizio e  
catastale**

Figura 15 – Lotto unico – Rilievo e superfici lorde edificate in abuso edilizio e catastale tettoie 4 – 5 – 6



**strada privata nella particella 183**



**Superficie  
lorda edificata  
tettoie deposito  
nella particella 184  
30 mq**

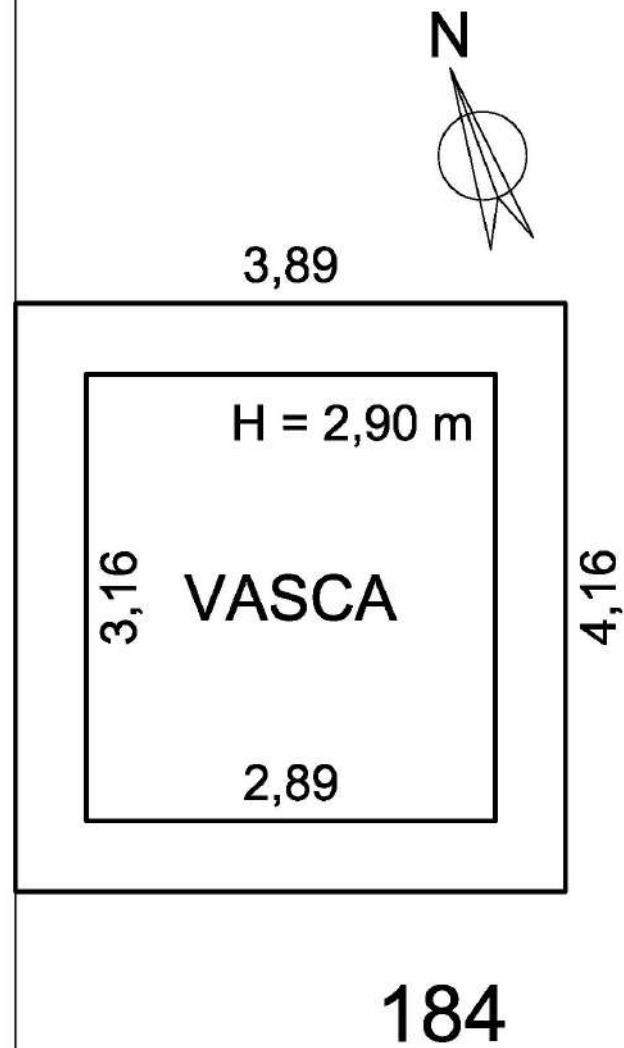
**3,32** Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 184  
C.da San Demetrio

**Tettoie deposito**  
**Rilievo e  
superfici lorde edificate  
in abuso edilizio e catastale**

Figura 16 – Lotto unico – Rilievo e superfici lorde edificate in abuso edilizio e catastale tettoie deposito



strada privata nella particella 183



Superficie  
lorda edificata  
vasca raccolta acqua  
nella particella 184  
**16 mq**

Comune di Carlentini  
Foglio 1 - particella 184  
C.da San Demetrio

**Vasca raccolta acqua**  
**Rilievo e**  
**superfici lorde edificate**  
**in abuso edilizio e catastale**

Figura 17 – Lotto unico – Rilievo e superfici lorde edificate in abuso edilizio e catastale vasca



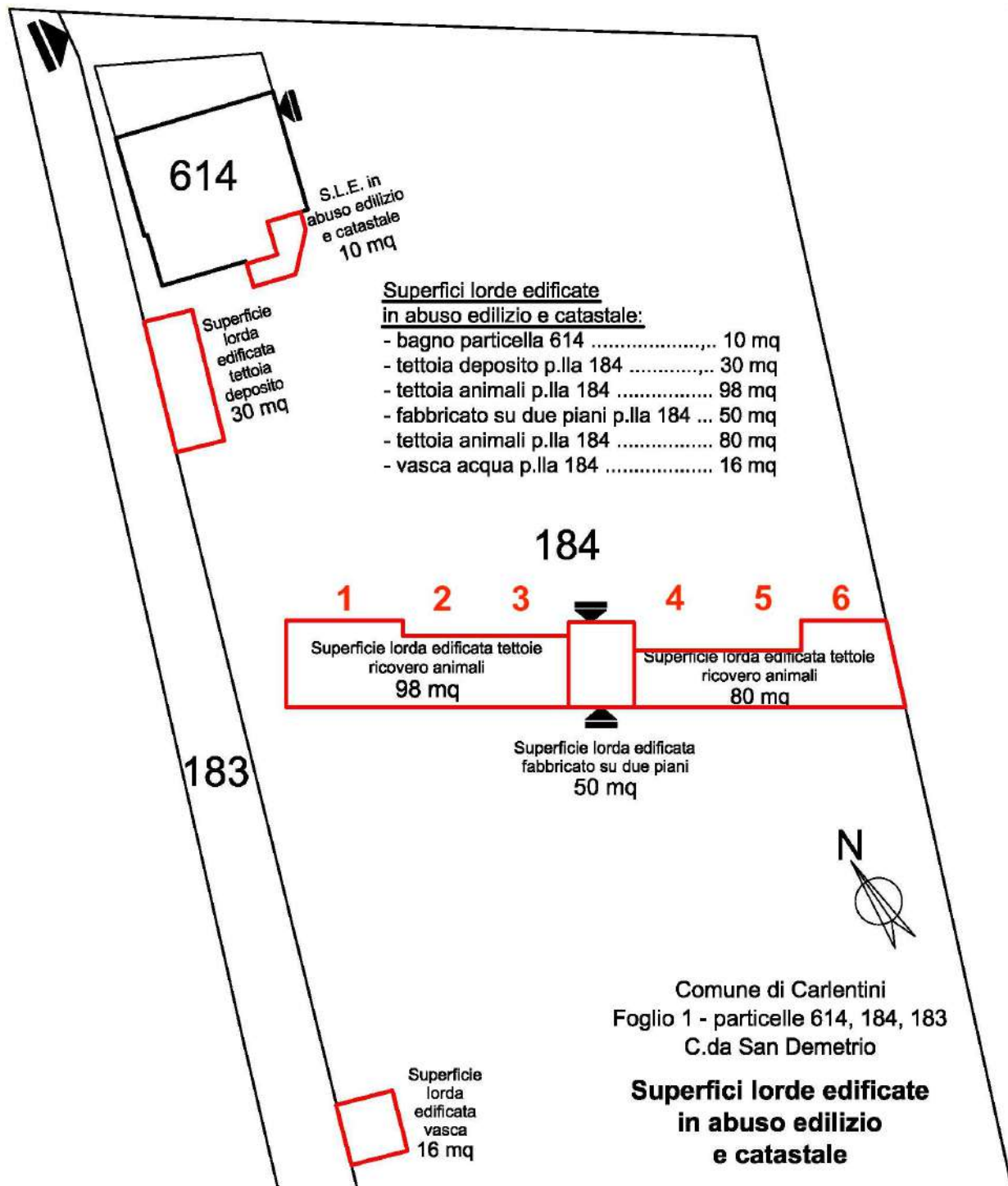


Figura 18 – Lotto unico – Superfici in abuso edilizio e catastale nella particella 184





Figura 19 – Lotto unico – Estratto da Google Earth del 20-09-2003



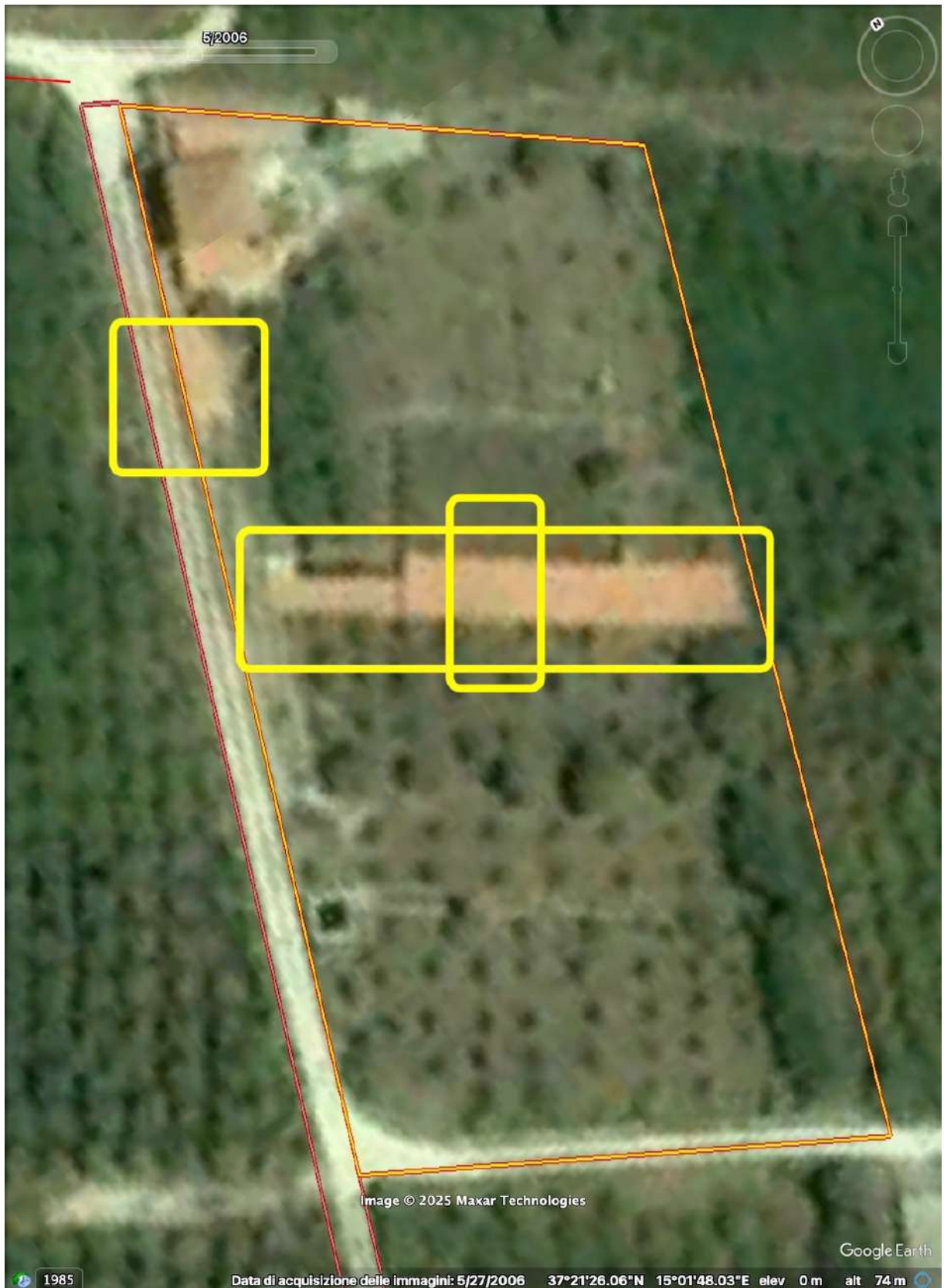


Figura 20 – Lotto unico – Estratto da Google Earth del 27-05-2006





Figura 21 – Lotto unico – Estratto da Google Earth del 26-07-2009





Figura 22 – Lotto unico – Fabbricato particella 614 da Google Earth del 29-07-2013





Figura 23 – Lotto unico – Fabbricato particella 614 da Google Earth del 31-07-2016





Foto 1 – Lotto unico – Accesso dalla strada statale 194 Carlentini Catania



Foto 2 – Lotto unico – Strada privata di accesso consortile nella particella 16



Foto 3 – Lotto unico – Strada privata di accesso consortile nella particella 16





Foto 4 – Lotto unico – Strada privata di accesso consortile nella particella 16



Foto 5 – Lotto unico – Strada privata di accesso consortile nella particella 16



Foto 6 – Lotto unico – Incrocio tra strada privata di accesso consortile e particella 183





Foto 7 – Lotto unico – Strada privata nella particella 183 in comproprietà



Foto 8 – Lotto unico – Strada privata nella particella 183 in comproprietà



Foto 9 – Lotto unico – Accesso al lotto





Foto 10 – Lotto unico – Accesso al lotto



Foto 11 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614





Foto 12 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614



Foto 13 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614





Foto 14 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614



Foto 15 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614





Foto 16 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614



Foto 17 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614



Foto 18 – Lotto unico – Vista esterna fabbricato particella 614





Foto 19 – Lotto unico – Soggiorno piano terra fabbricato particella 614



Foto 20 – Lotto unico – Soggiorno piano terra fabbricato particella 614





Foto 21 – Lotto unico – Deposito con forno piano terra fabbricato particella 614



Foto 22 – Lotto unico – Deposito con forno piano terra fabbricato particella 614





Foto 23 – Lotto unico – Bagno piano terra fabbricato particella 614



Foto 24 – Lotto unico – Bagno piano terra fabbricato particella 614



Foto 25 – Lotto unico – Bagno piano terra fabbricato particella 614





Foto 26 – Lotto unico – Cucina piano terra fabbricato particella 614



Foto 27 – Lotto unico – Cucina piano terra fabbricato particella 614



Foto 28 – Lotto unico – Cucina piano terra fabbricato particella 614





Foto 29 – Lotto unico – Disimpegno piano terra fabbricato particella 614



Foto 30 – Lotto unico – Disimpegno piano terra fabbricato particella 614





Foto 31 – Lotto unico – Disimpegno piano primo fabbricato particella 614



Foto 32 – Lotto unico – Disimpegno piano primo fabbricato particella 614

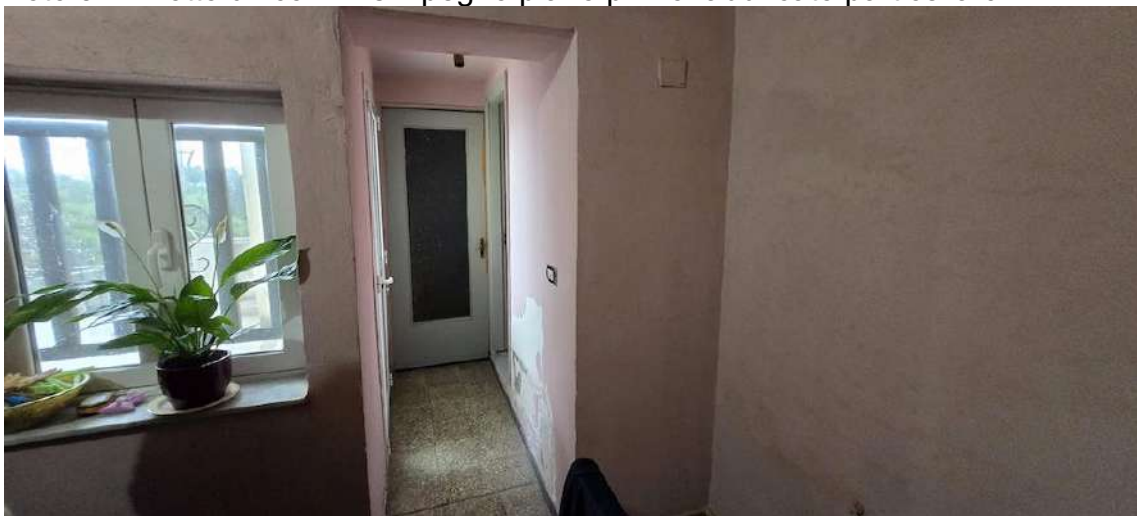


Foto 33 – Lotto unico – Corridoio piano primo fabbricato particella 614





Foto 34 – Lotto unico – Bagno piano primo fabbricato particella 614



Foto 35 – Lotto unico – Bagno piano primo fabbricato particella 614





Foto 36 – Lotto unico – Letto singolo piano primo fabbricato particella 614



Foto 37 – Lotto unico – Letto singolo piano primo fabbricato particella 614



Foto 38 – Lotto unico – Letto singolo piano primo fabbricato particella 614





Foto 39 – Lotto unico – Letto matrimoniale 1 piano primo fabbricato particella 614



Foto 40 – Lotto unico – Letto matrimoniale 1 piano primo fabbricato particella 614



Foto 41 – Lotto unico – Letto matrimoniale 1 piano primo fabbricato particella 614





Foto 42 – Lotto unico – Letto matrimoniale 2 piano primo fabbricato particella 614



Foto 43 – Lotto unico – Letto matrimoniale 2 piano primo fabbricato particella 614





Foto 44 – Lotto unico – Terrazza piano primo appartamento particella 614



Foto 45 – Lotto unico – Terrazza piano primo appartamento particella 614





Foto 46 – Lotto unico – Panoramica tettoie e fabbricato in abuso particella 184



Foto 47 – Lotto unico – Panoramica tettoie e fabbricato in abuso particella 184





Foto 48 – Lotto unico – Panoramica tettoie e fabbricato in abuso particella 184



Foto 49 – Lotto unico – Tettoie 1, 2, 3 particella 184





Foto 50 – Lotto unico – Tettoia 1 particella 184



Foto 51 – Lotto unico – Tettoia 2 particella 184





Foto 52 – Lotto unico – Tettoia 3 particella 184



Foto 53 – Lotto unico – Fabbricato in abuso e tettoie 1, 2, 3 particella 184





Foto 54 – Lotto unico – Tettoie e fabbricato in abuso particella 184



Foto 55 – Lotto unico – Tettoie 4, 5, 6 e fabbricato in abuso particella 184





Foto 56 – Lotto unico – Tettoie 4, 5, 6 particella 184



Foto 57 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano terra particella 184





Foto 58 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano terra particella 184



Foto 59 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano terra particella 184



Foto 60 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano terra particella 184





Foto 61 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano terra particella 184



Foto 62 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano primo particella 184





Foto 63 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano primo particella 184



Foto 64 – Lotto unico – Fabbricato in abuso piano primo particella 184





Foto 65 – Lotto unico – Tettoie deposito particella 184



Foto 66 – Lotto unico – Tettoie deposito particella 184



Foto 67 – Lotto unico – Tettoie deposito particella 184





Foto 68 – Lotto unico – Tettoia maiali particella 184



Foto 69 – Lotto unico – Tettoia maiali particella 184





Foto 70 – Lotto unico – Uliveto particella 184



Foto 71 – Lotto unico – Uliveto particella 184



Foto 72 – Lotto unico – Uliveto particella 184





Foto 73 – Lotto unico – Uliveto e vasca raccolta acqua particella 184



Foto 74 – Lotto unico – Vasca raccolta acqua particella 184





Foto 75 – Lotto unico – Vasca raccolta acqua particella 184



Foto 76 – Lotto unico – Vasca raccolta acqua particella 184

