

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

This is a cadastral map of the municipality of Carlentini, Folio 1. The map displays a network of land parcels, each identified by a numerical label. A prominent parcel, labeled 184, is highlighted in yellow. This parcel is situated in the upper right quadrant of the map, adjacent to parcel 183. Other visible parcels include 111, 112, 113, 16, 179, 177, 178, 166, 161, 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952,

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



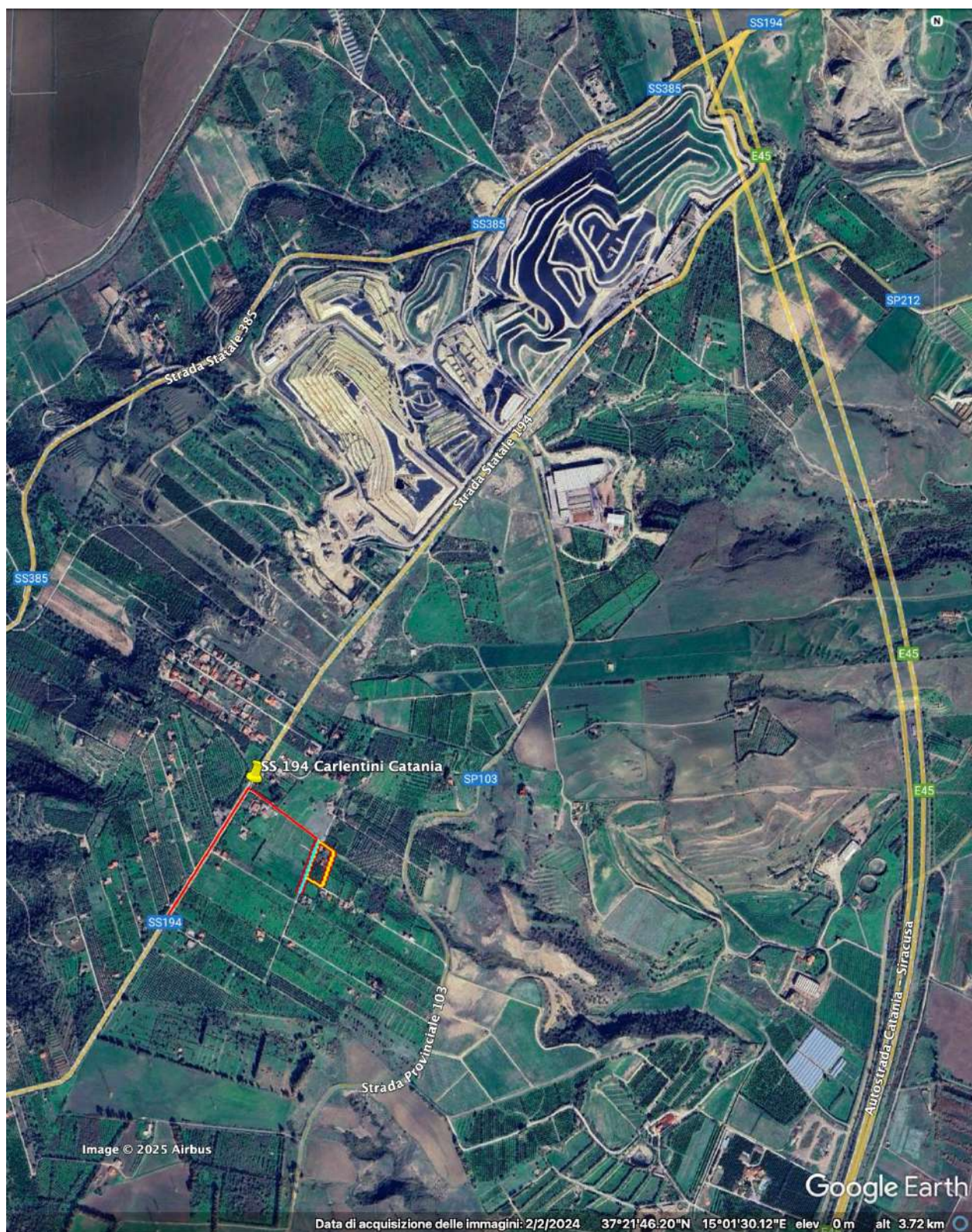


Figura 2 – Lotto unico – Vista aerea panoramica Carlentini Foglio 1





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. 109 (art. 497)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

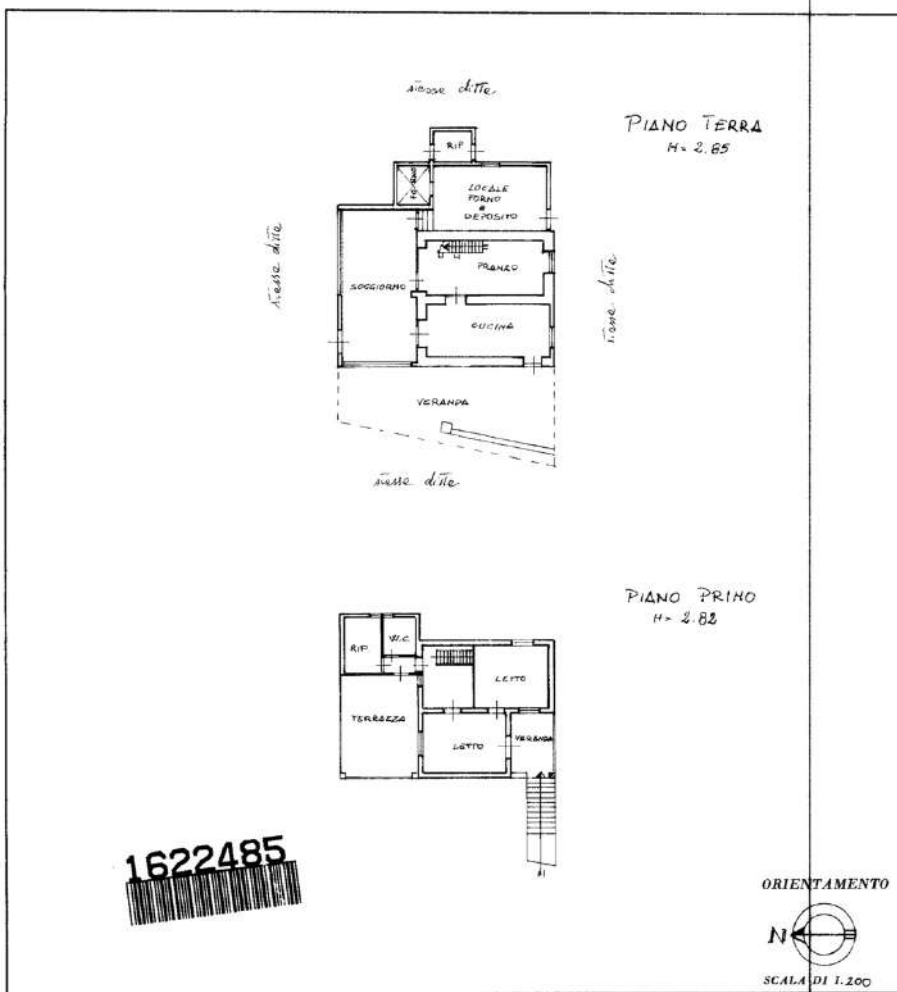
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950 N. 437)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARLENTINI Via G. G. S. DEMETRIO
Ditta PASCONELLA GIUSEPPE nato a BIANCAVILLA il 25/02/1914 e TOMASELLO GRAZIA nata a S.P. CLARENZA il 23/07/1902
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal
DATA	26-5-1986	(Indicare nome e cognome del tecnico)
PROT. N°	910	GEOM. SANTI DI STEFANO
	F. 1 - part. 614	Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
		della Provincia di SIRACUSA
		DATA 26-5-1986
		Firma: <i>Geom. S. Di Stefano</i>

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 (BT87) - < Foglio 1 - Particella 614 - Subalterno >
CONTRADA SAN DEMETRIO Piano T - 1

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

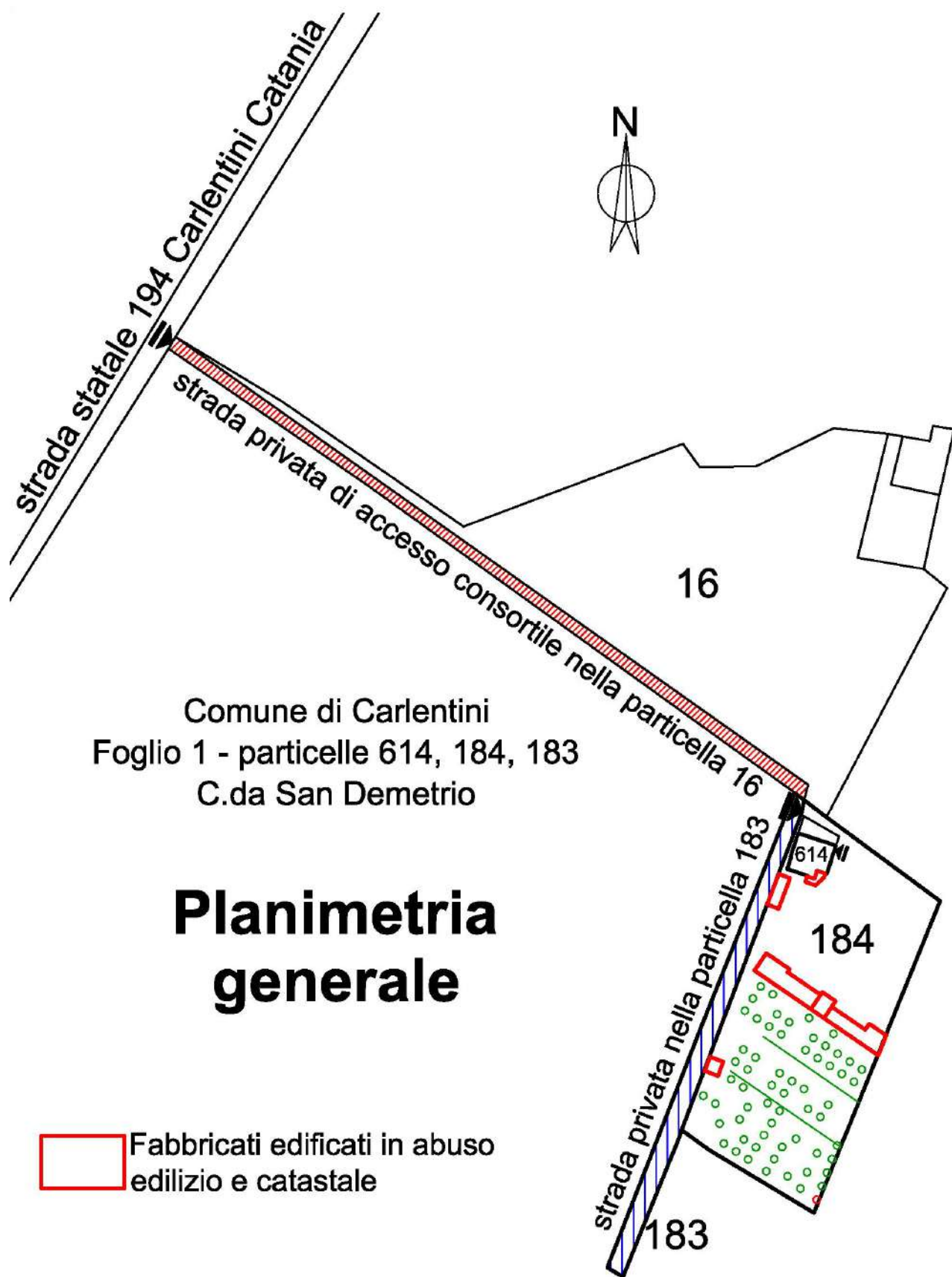


Figura 7 – Lotto unico – Planimetria generale



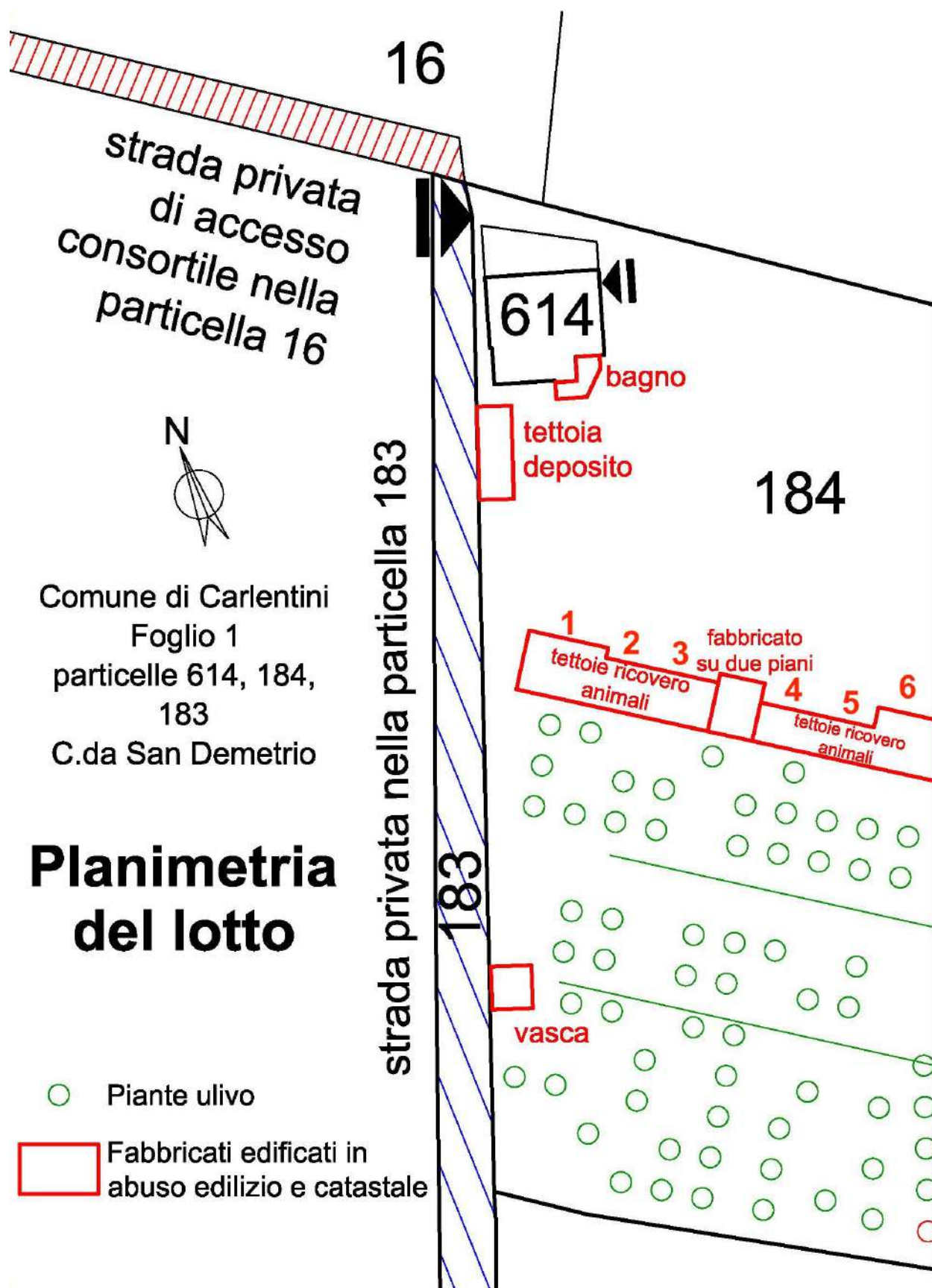


Figura 8 – Lotto unico – Planimetria lotto

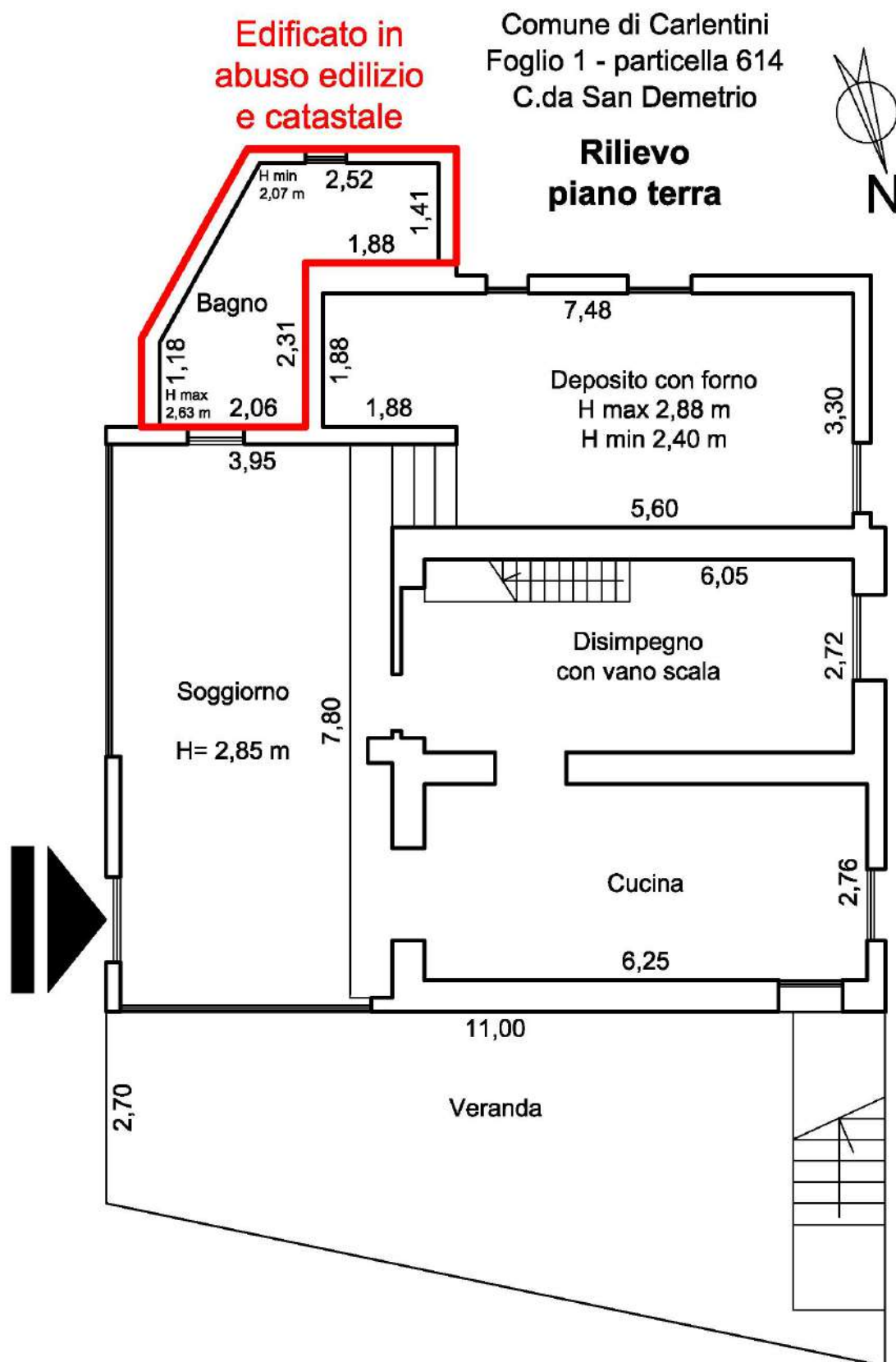


Figura 9 – Lotto unico – Rilievo piano terra Carlentini Foglio 1 particella 614



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**

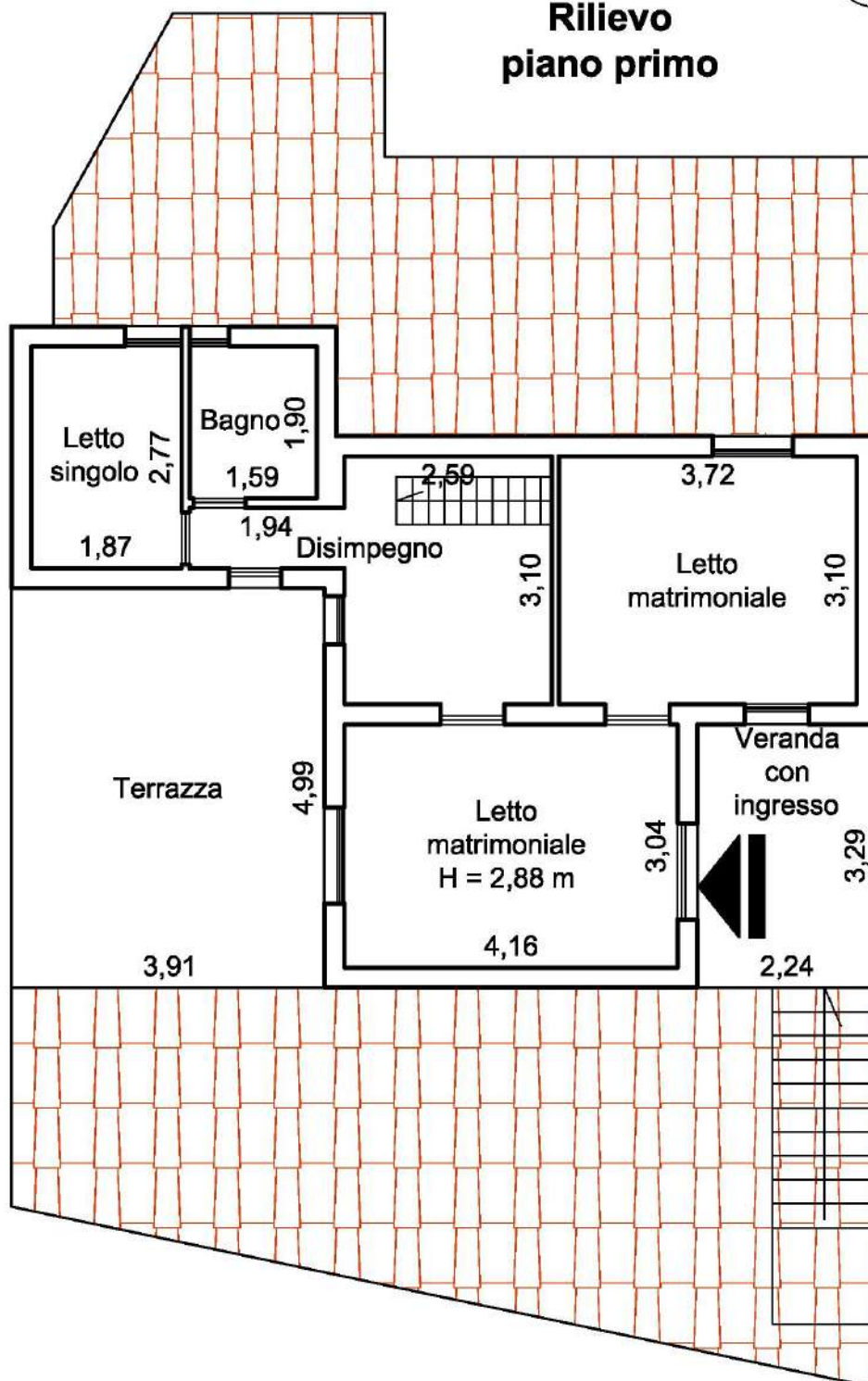


Figura 11 – Lotto unico – Rilievo piano primo Carlentini Foglio 1 particella 614



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



**Superfici
lorde edificate
piano primo**

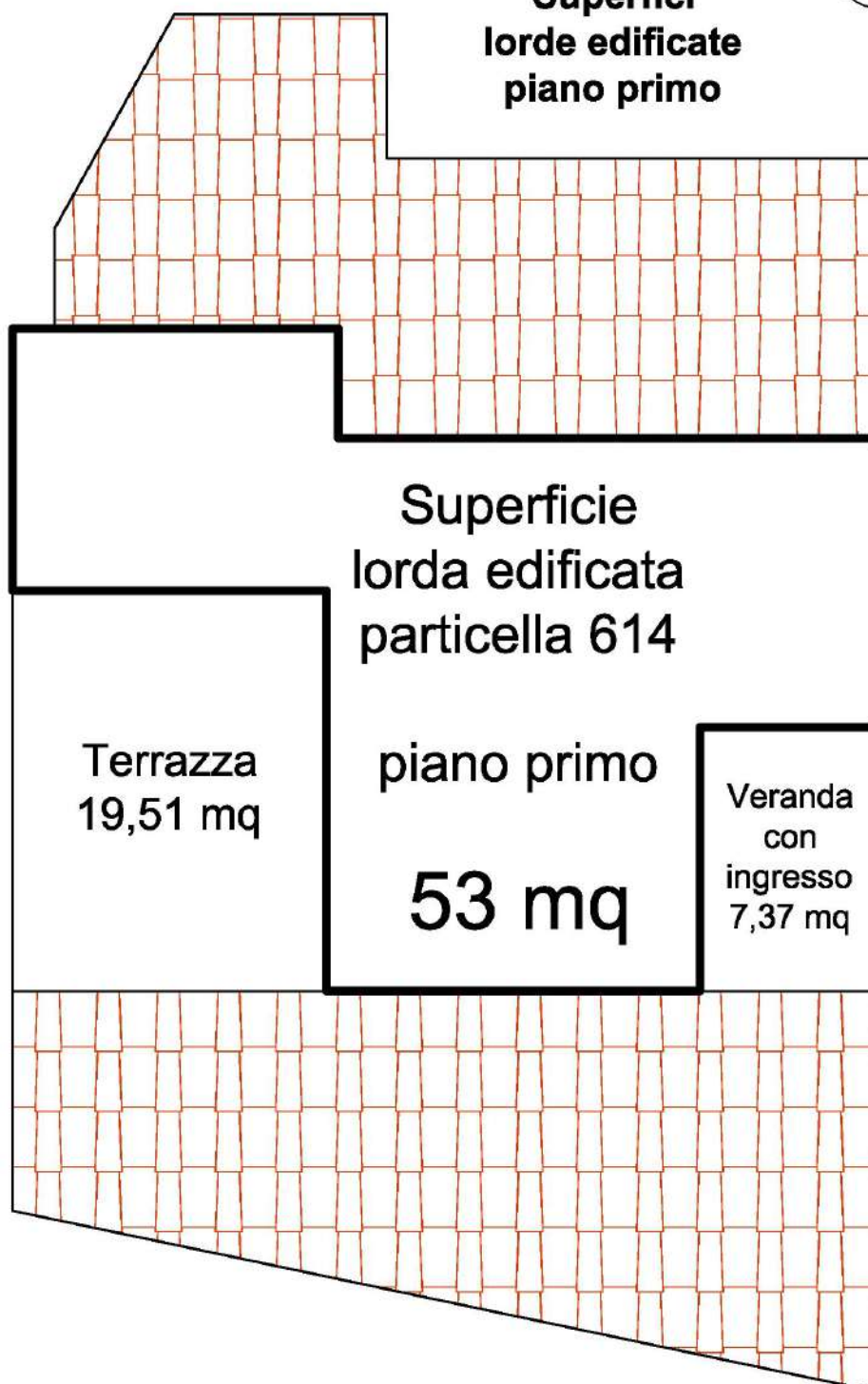
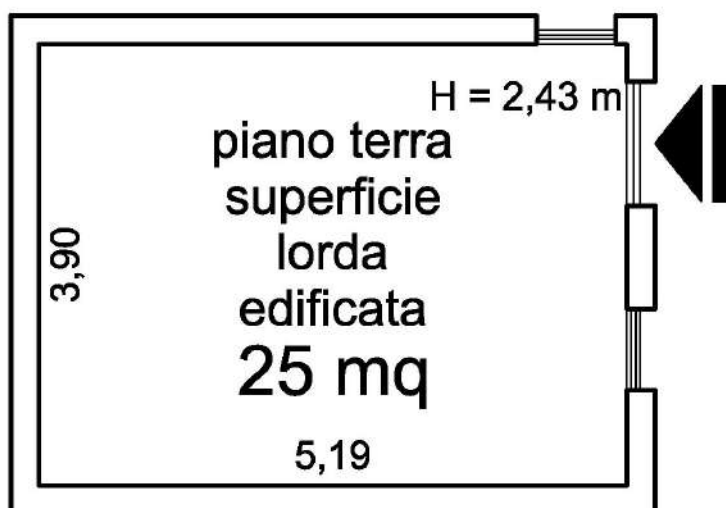
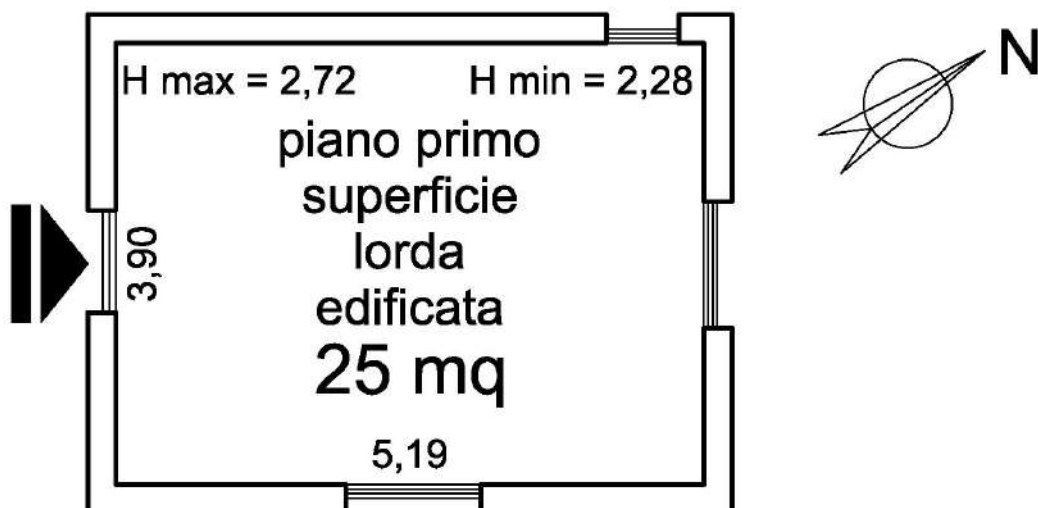


Figura 12 – Lotto unico – Superficie lorda edificata piano primo Carlentini Foglio 1 particella 614





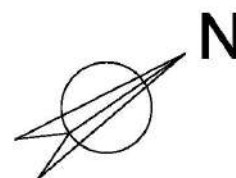
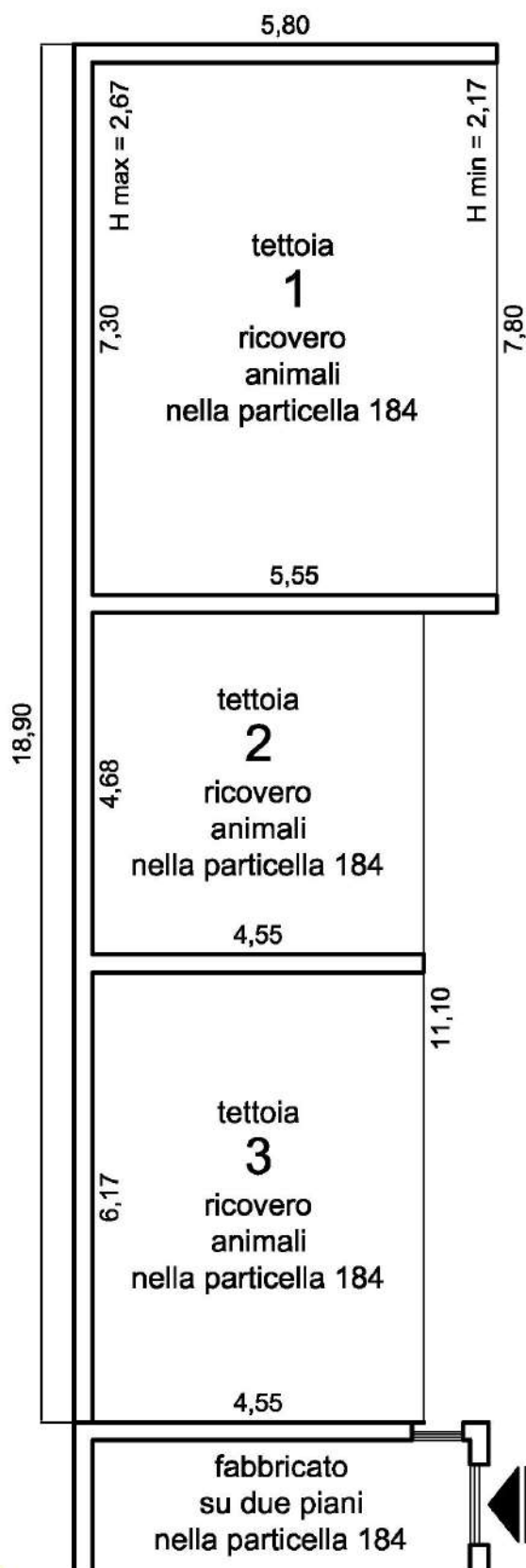
**Superficie
lorda edificata
fabbricato
su due piani
nella particella 184
50 mq**

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

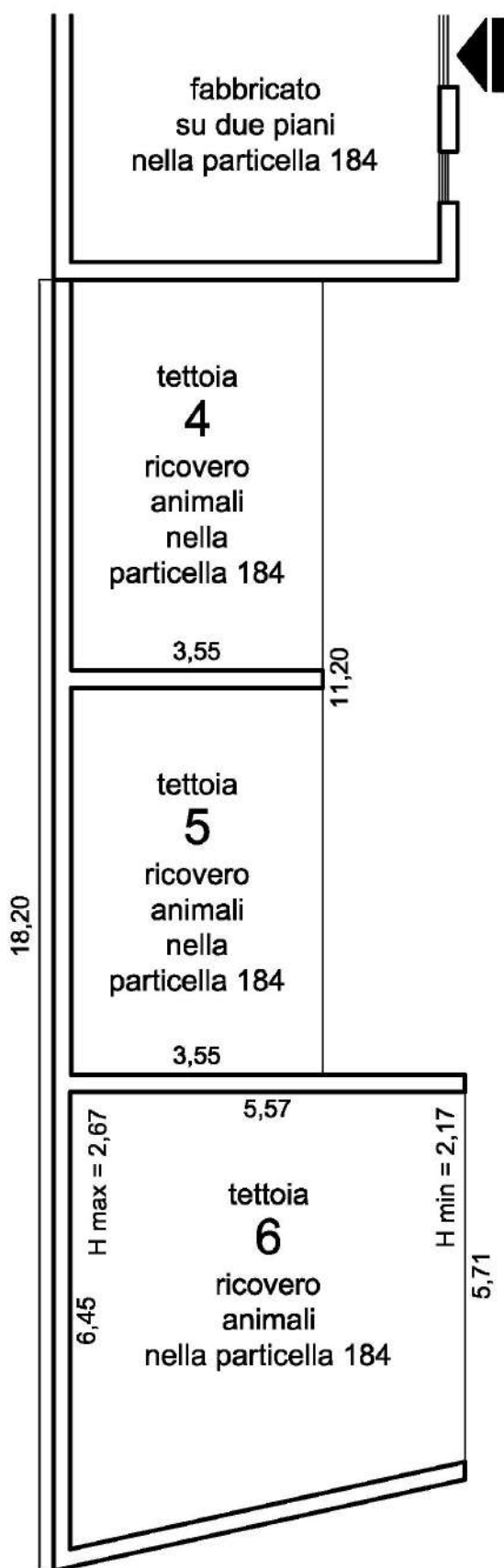
Comune di Carlentini
Foglio 1 - particella 184
C.da San Demetrio

**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**

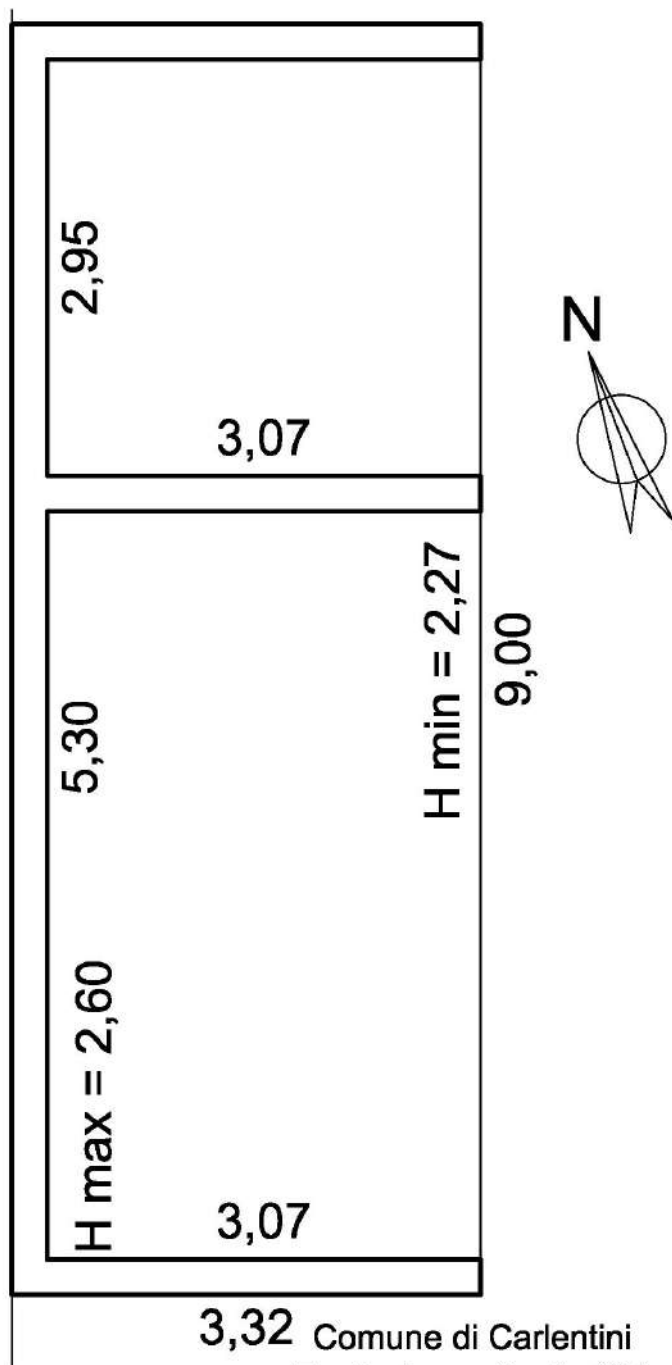
**Rilievo e
superfici lorde edificate
in abuso edilizio e
catastale**

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



Superficie
lorda edificata
tettoie deposito
nella particella 184
30 mq

strada privata nella particella 183



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



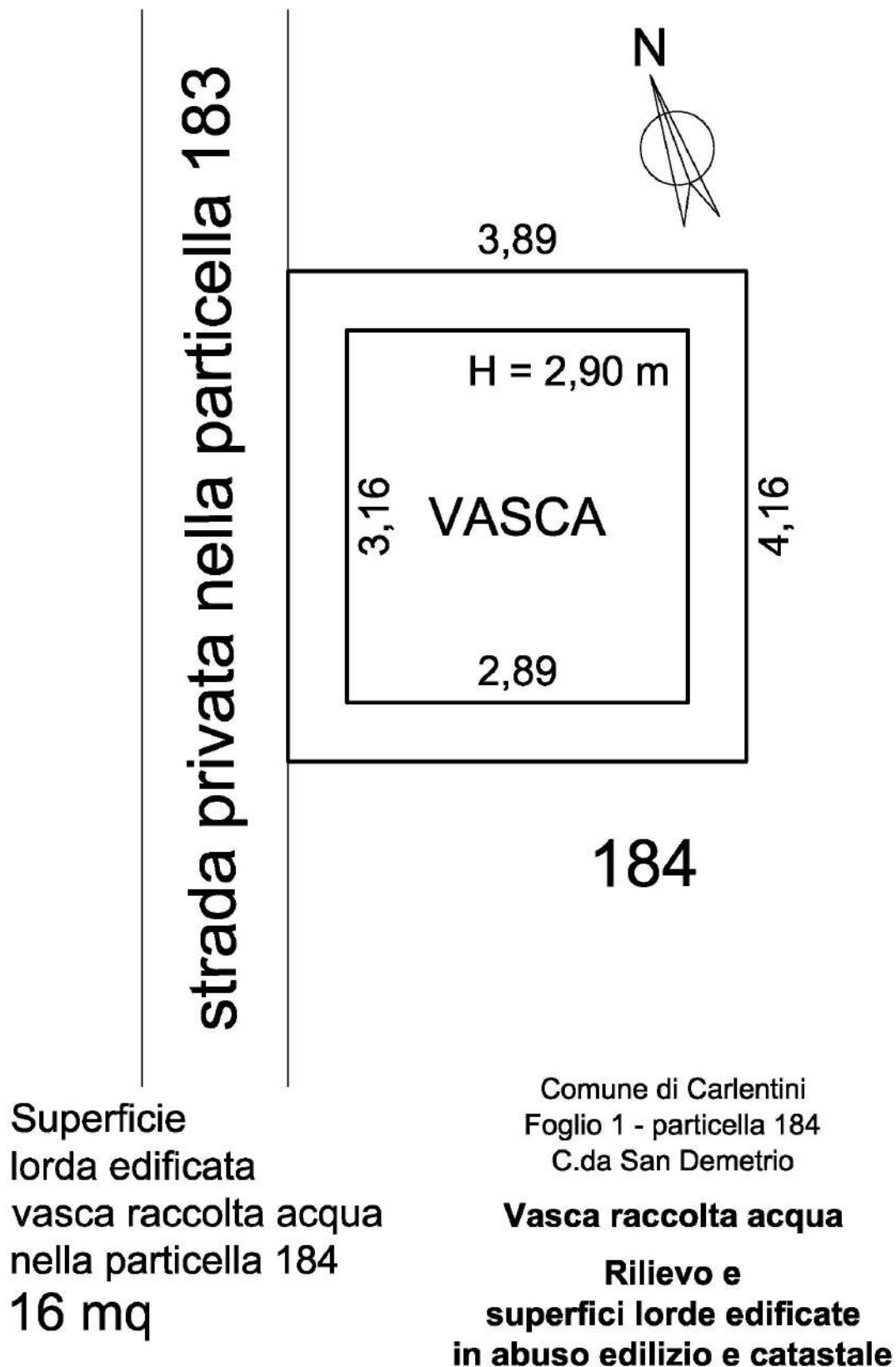


Figura 17 – Lotto unico – Rilievo e superfici lorde edificate in abuso edilizio e catastale vasca



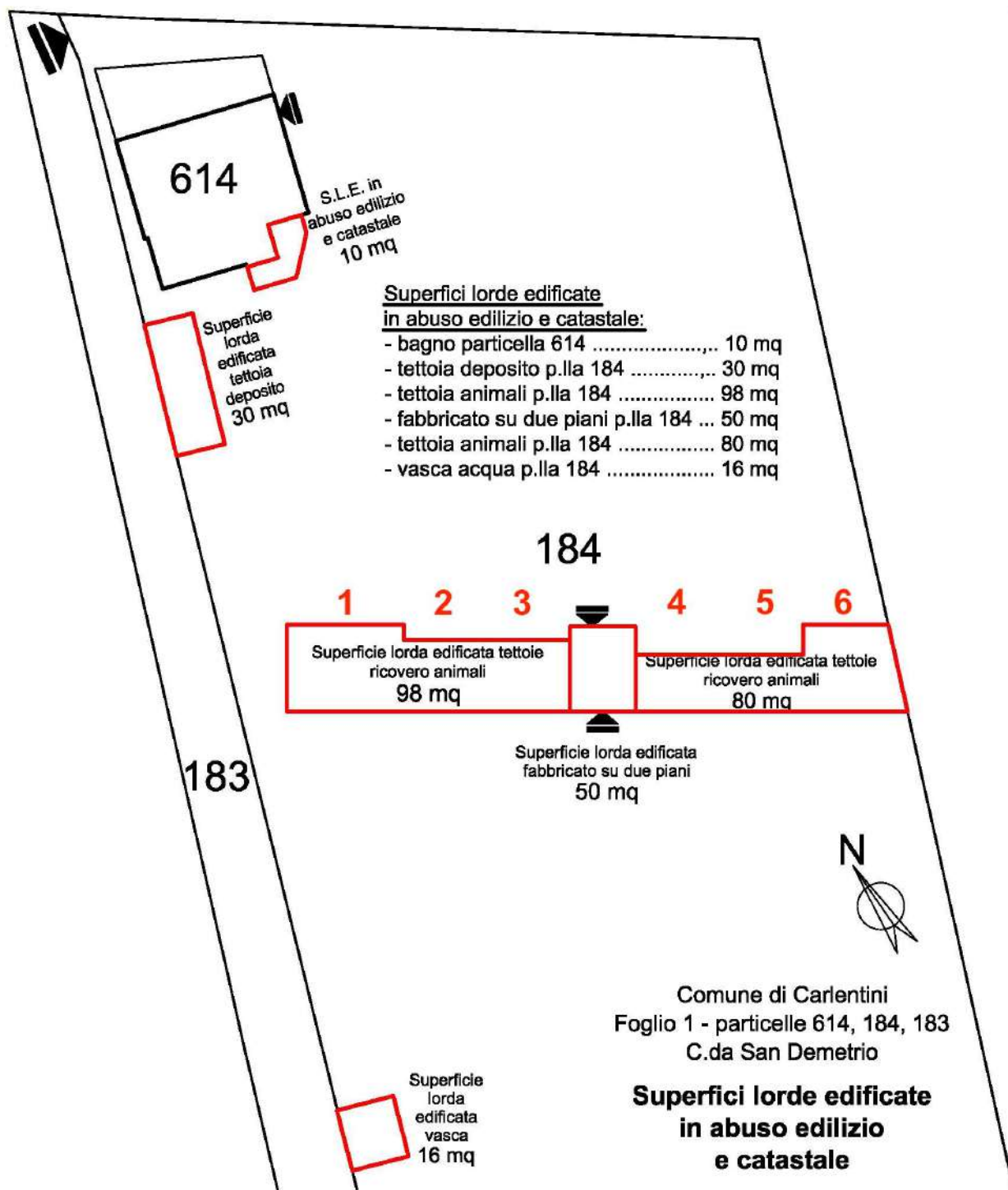


Figura 18 – Lotto unico – Superfici in abuso edilizio e catastale nella particella 184



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



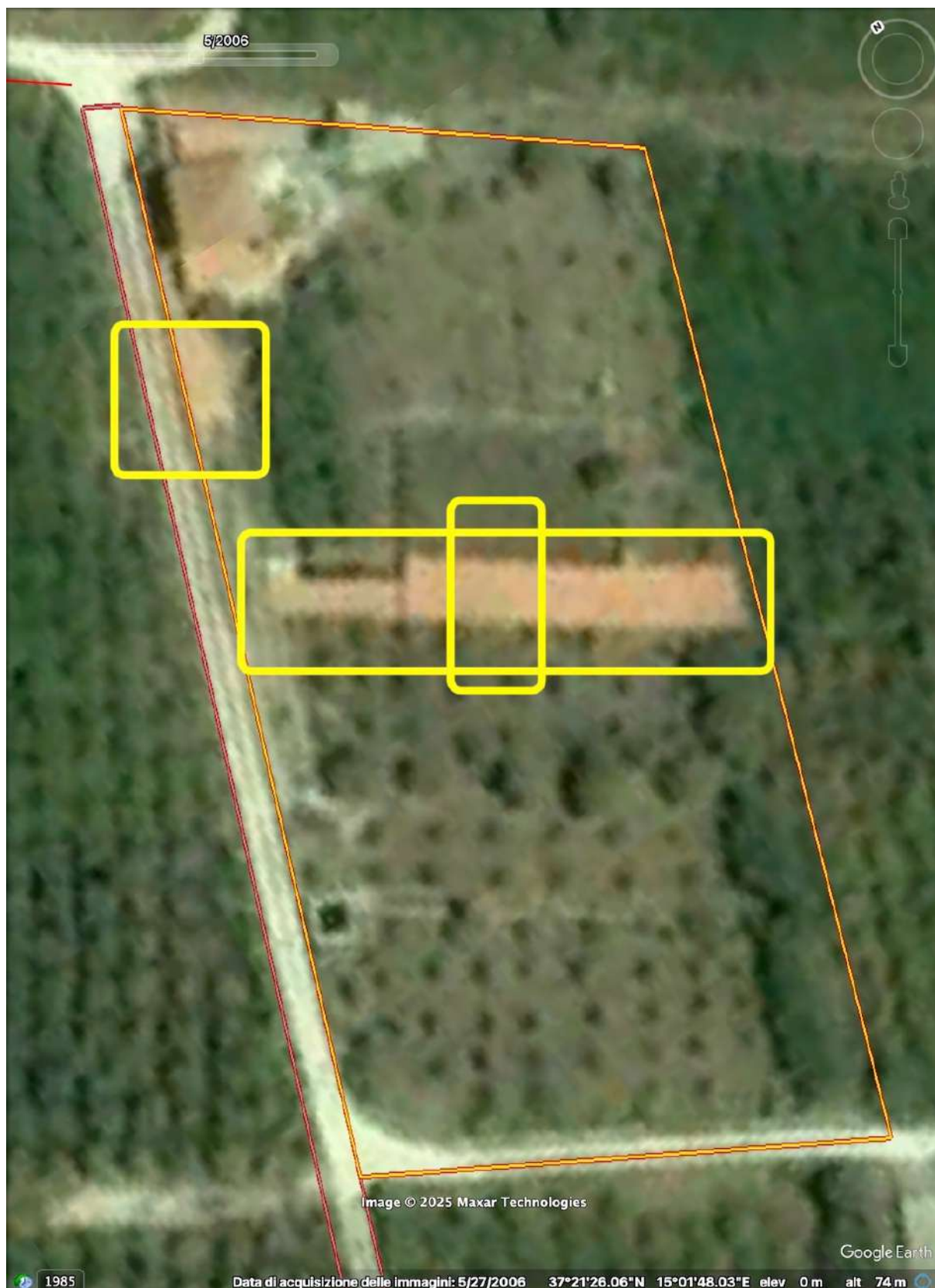


Figura 20 – Lotto unico – Estratto da Google Earth del 27-05-2006





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

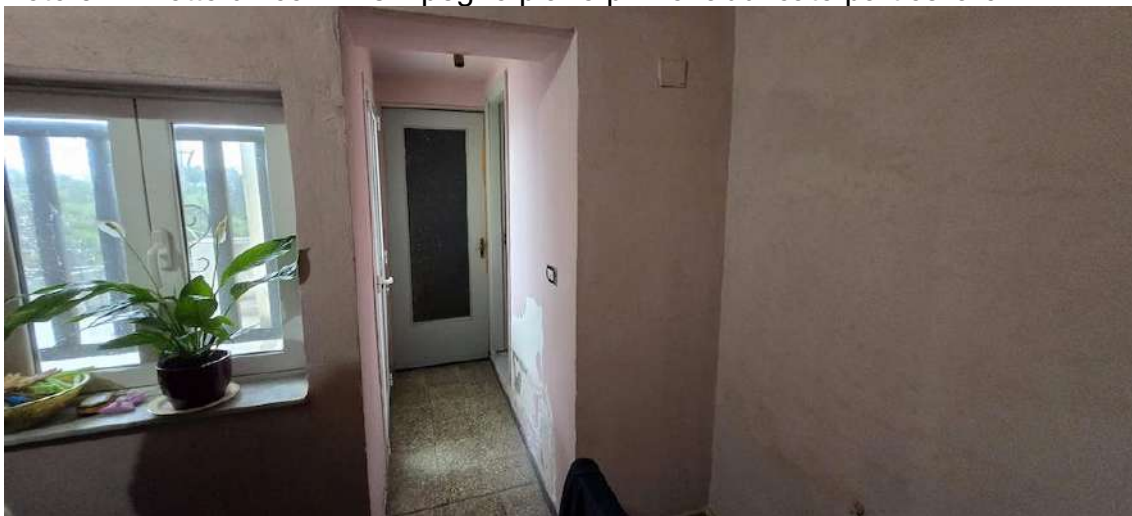


Foto 33 – Lotto unico – Corridoio piano primo fabbricato particella 614





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

