

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.194/2019 R.G.ES.**Giudice****Dott.ssa Cristina Delfa****Creditore
Procedente****FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO**, per esso la **BBC GESTIONE CREDITI** (P.I. 07302421008) rappresentato e difeso dall'**Avv. Simona Pavone** (C.F. PVN SMN 71D63 C351P)**Debitori Pignorati****Sig. Francesco Fichera**
Sig.ra Rosa Catalano**OGGETTO****Oggetto del
Pignoramento**

- A) Appartamento sito in Acireale (CT), via Rigolato, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 836 ;
- B) Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843;
- C) Appartamento sito in Acireale (CT), via Stazione n.42- 44, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 90 sub.2;
- D) Terreno in Acireale, , individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837;

C.T.U.**Dott. Ing. Pia Giuseppa Angela PALAZZOLO****ELABORATO****PRECISAZIONE SUL COSTO DI VENDITA DEL LOTTO 1**

PRECISAZIONE SUL COSTO DI VENDITA DEL LOTTO 1

CTU Ing. Pia Giuseppa Angela Palazzolo

Premessa

La sottoscritta **Ing. Pia Giuseppa Angela Palazzolo** (C.F. PLZ PSP 76R71 C351B), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 5756, con studio in Aci Sant'Antonio (CT), via Marchese di Casalotto n. 50, tel. 347/9092428, e-mail: piapalazzolo@virgilio.it – PEC: piagiuseppaangela.palazzolo@ingpec.eu, in qualità di **Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)** nominata con **Decreto del 27/05/2021** del Tribunale di Catania – Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva immobiliare n. 194/2019, su incarico del Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci, su richiesta dell'Avv. Dario Sanfilippo, formula la seguente **precisazione riguardante il valore di vendita del Lotto 1.**

Lotto 1 – Composizione:

- **A)** Appartamento sito in **Acireale (CT), via Rigolato**, censito al N.C.E.U. di Acireale, Foglio 31, Particella 836;
- **B)** Terreno sito in **Acireale, c.da Mezzasette**, censito al N.C.T. di Acireale, Foglio 31, Particella 843.

Secondo il quesito:

Quesito j – Stato urbanistico e possibilità di sanatoria

Dalla perizia depositata, si evidenzia quanto segue:

L'edificio identificato al foglio 31, particella 836 sub. 1, risulta realizzato in assenza di concessione edilizia. Tuttavia, secondo le Norme di Attuazione del PRG del Comune di Acireale, l'immobile ricade in zona C9 (residenze stagionali), nella quale è possibile procedere a sanatoria edilizia ex art. 36 DPR 380/2001, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (All. 5).

Stima dei costi di sanatoria:

- Oneri di costruzione: € 225,76 × 68,07 mq = € 15.367,50
- Oneri di urbanizzazione: € 95,40 × 240 mc = € 22.896,00

Totale costi stimati per la sanatoria: € 38.263,50

Valore dell'immobile – Metodo di stima e decurtazioni

Il valore di stima del Lotto 1, determinato come media aritmetica dei valori ottenuti con due distinti metodi estimativi, ammonta a: € 150.322,27

Applicate le seguenti riduzioni:

- **Riduzione del 15%** per effetto del meccanismo dell'esecuzione:
€ 150.322,27 – 15% = € **127.773,93**
- **Ulteriore decurtazione** per i costi di sanatoria (quesito j):
€ 127.773,93 – € 38.263,50 = € **89.510,43**

VALORE FINALE DI VENDITA DEL LOTTO 1:

€ **89.510,43**

Aci Sant'Antonio, 03.06.2025

IL C.T.U.



Pia Giuseppa Angela Palazzolo