

**Avv. Valerio Scelfo**  
Patrocinante in Cassazione  
Via Ronchi, 12 – 95129 Catania  
Tel./Fax: 095.7465060  
e.mail: *valerioscelfo@gmail.com*

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Procedura Esecutiva *N 320/2010*

Promossa da: **TIDONA PREFABBRICATI S.R.L.**

G.E.: **Dott.ssa MARIA ACAGNINO**

L'Avv. **Valerio Scelfo**, vista l'ordinanza del G. E. resa il 12 giugno 2012, quella in rinnovazione del 18 novembre 2015 e successive proroghe, con le quali è stata ordinata la vendita dei sottodescritti immobili con delega per le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **20 febbraio 2026** alle ore **17.00** presso il suo studio, sito in Catania, via Ronchi, 12, avrà luogo la **vendita senza incanto** mediante dei seguenti immobili e, precisamente:

**LOTTO UNO:**

- **Immobili siti nel Comune di Randazzo (CT), via Marotta, costituiti da appartamento sito al piano primo di 6,5 vani e garage al piano terra di mq 26.**

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Randazzo, **foglio 53, particella 287, sub. 5** Categoria A/3, Classe 5<sup>^</sup>, 6,5 vani, Sup. Catastale 116 mq escluse aree scoperte 108 mq, via Marotta, piano 1, R.C. €. 315,56 (l'appartamento) e **foglio 53, particella 287, sub. 1**, Categoria C/6, Classe 6<sup>^</sup>, Consistenza 25 mq, Sup. Catastale mq. 26, via Marotta, piano T, R.C. €. 59,39 (il garage).

Il CTU ha quantificato l'importo per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e, precisamente, per gli oneri di urbanizzazione e l'oblazione in euro 2.411,97 (di cui euro 1.970,34 per l'appartamento ed euro 441,63 per il garage). A ciò deve

aggiungersi l'importo di euro 3.750,00, per il collaudo degli impianti e delle strutture comuni.

Il tutto per l'importo complessivo di euro 6.161,97, già decurtato dal prezzo di stima (come meglio precisato alla lettera A pag. 8 e ss. del presente avviso e in seno alle relazioni di stima depositate cui si rinvia).

**PREZZO BASE €.** 40.000,00

**OFFERTA MINIMA €.** 32.000,00

**RILANCIO MINIMO DI GARA €.** 2.000,00

#### **LOTTO DUE:**

- Immobili siti nel Comune di Randazzo (CT), via Marotta, costituiti da appartamento sito al piano secondo di 6,5 vani e garage al piano terra di mq 25.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Randazzo, **foglio 53, particella 287, sub. 6**

Categoria A/3, Classe 5<sup>^</sup>, 6,5 vani, Sup. Catastale 115 mq escluse aree scoperte 107 mq, via Marotta, piano 2, R.C. €. 315,56 (l'appartamento) e **foglio 53, particella 287, sub. 2,** Categoria C/6, Classe 6<sup>^</sup>, Consistenza mq. 25, Sup. Catastale mq. 27, via Marotta, piano T, R.C. €. 59,39 (il garage).

Il CTU ha quantificato l'importo per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e, precisamente, per gli oneri di urbanizzazione e l'oblazione in euro 2.411,97 (di cui euro 1.953,36 per l'appartamento ed euro 458,61 per il garage). A ciò deve aggiungersi l'importo di euro 3.750,00, per il collaudo degli impianti e delle strutture comuni.

Il tutto per l'importo complessivo di euro 6.161,97, già decurtato dal prezzo di stima (come meglio precisato alla lettera A pag. 8 e ss. del presente avviso e in seno alle relazioni di stima depositate cui si rinvia).

**PREZZO BASE €.** 44.000,00.

**OFFERTA MINIMA €.** 35.200,00

**RILANCIO MINIMO DI GARA €.** 2.200,00

#### **LOTTO TRE:**

- Immobili siti nel Comune di Randazzo (CT), via Marotta, costituiti da appartamento sito al piano terzo di 6,5 vani e garage al piano terra di mq 24.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Randazzo, **foglio 53, particella 287, sub. 7**

Categoria A/3, Classe 5<sup>^</sup>, 6,5 vani, Sup. Catastale 115 mq escluse aree scoperte 107 mq, via Marotta, piano 3, R.C. €. 315,56 (l'appartamento) e **foglio 53, particella 287, sub. 3,** Categoria C/6, Classe 6<sup>^</sup>, Consistenza mq. 24, Sup. Catastale mq. 28, via Marotta, piano T, R.C. €. 57,02 (il garage).

Il CTU ha quantificato l'importo per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e, precisamente, per gli oneri di urbanizzazione e l'oblazione in euro 2.428,96 (di cui euro 1.953,36 per l'appartamento ed euro 475,60 per il garage). A ciò deve aggiungersi l'importo di euro 3.750,00, per il collaudo degli impianti e delle strutture comuni.

Il tutto per l'importo complessivo di euro 6.178,96, già decurtato dal prezzo di stima (come meglio precisato alla lettera A pag. 8 e ss. del presente avviso e in seno alle relazioni di stima depositate cui si rinvia).

**PREZZO BASE €. 48.000,00.**

**OFFERTA MINIMA €. 38.400,00**

**RILANCIO MINIMO DI GARA €. 2.400,00**

#### **LOTTO QUATTRO:**

- Immobili siti nel Comune di Randazzo (CT), via Marotta, costituiti da appartamento sito al piano quarto di 6,5 vani e garage al piano terra di mq 30.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Randazzo, **foglio 53, particella 287, sub. 8**

Categoria A/3, Classe 5<sup>^</sup>, 6,5 vani, Sup. Catastale 117 mq escluse aree scoperte 108 mq, via Marotta, piano 4, R.C. €. 315,56 (l'appartamento) e **foglio 53, particella 287, sub. 4,** Categoria C/6, Classe 6<sup>^</sup>, Consistenza mq. 30, Sup. Catastale mq. 33, via Marotta, piano T, R.C. €. 71,27 (il garage).

Il CTU ha quantificato l'importo per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e, precisamente, per completare l'istanza di sanatoria, per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e l'oblazione in euro 15.560,53 (come più dettagliatamente specificato nella perizia del 24.02.2023). A ciò deve aggiungersi l'importo di euro 3.750,00, per il collaudo degli impianti e delle strutture comuni.

Il tutto per l'importo complessivo di euro 19.310,53, già decurtato dal prezzo di stima (come meglio precisato alla lettera A pag. 8 e ss. del presente avviso e in seno alle relazioni di stima depositate cui si rinvia).

**PREZZO BASE €.** 36.000,00.

**OFFERTA MINIMA €.** 28.800,00

**RILANCIO MINIMO DI GARA €.** 1.800,00

## **LOTTO CINQUE**

- Immobili siti nel Comune di Randazzo (CT), contrada Murazzorotto, costituiti da appartamento sito al piano primo, int. 20, sc. C, di 6 vani e garage al piano seminterrato di mq 14.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Randazzo, foglio 49, particella 550, sub. 26 Categoria A/2, Classe 4<sup>^</sup>, 6 vani, Sup. Catastale 151 mq escluse aree scoperte 143 mq, contrada Murazzorotto, sc. C, int. 20, piano 1, R.C. €. 371,85 (l'appartamento) e foglio 49, particella 550, sub. 73 Categoria C/6, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale mq. 17, contrada Murazzorotto, piano S1, R.C. €. 23,86 (il garage).

Il CTU ha quantificato l'importo per gli oneri di urbanizzazione dell'appartamento in euro 7.761,00 e quanto al garage l'importo di euro 788,48, salvo conguaglio, per completare l'istanza di sanatoria e per gli oneri di urbanizzazione e l'oblazione (come meglio precisato alla lettera B, pag. 10 e ss del presente avviso e in seno alle relazioni di stima depositate cui si rinvia).

Il tutto per l'importo complessivo di euro 8.549,48, già decurtato dal prezzo di stima.

**PREZZO BASE €.** 84.000,00

**OFFERTA MINIMA €.** 67.200,00

**RILANCIO MINIMO DI GARA €.** 4.200,00

Le unità immobiliari sopra indicate verranno vendute nello stato di fatto e di diritto alle seguenti

### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto **irrevocabile**, in regola con il bollo, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valerio Scelfo, in Catania, via Ronchi, 12, entro le ore 18.30 del giorno antecedente a quello fissato a quello fissato per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti, a pena di

inefficacia:

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

**1. L'offerta dovrà contenere:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quinto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2. All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

3. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.



#### 4. La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

5. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

6. Qualora sia presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

7. Qualora sia presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e il Giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

8. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ogni offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

9. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

10. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro **centoventi** giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza; il tutto mediante assemi circolari non trasferibili intestati al Professionista delegato.

11. Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e perderà le somme versate;

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, segnatamente:

- ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma;

- essa **non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto

rispetto al prezzo indicato nel presente bando di vendita o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- è **irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c..

### **SI PRECISA CHE**

1) la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valerio Scelfo, in Catania, via Ronchi, 12 nei giorni **martedì e giovedì** dalle ore 16.00 alle ore 18.00 e gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode, al seguente recapito telefonico **095 7465060**;

2) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio;

3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita;

4) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata al Professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

6) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

7) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione

dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese e cura della procedura;

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione, voltura);

9) per tutto quanto sopra non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### SI RENDE NOTO CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sono disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it);

- giusta la documentazione esistente nel fascicolo, con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e alla normativa ivi richiamata risulta che:

A) L'intero fabbricato, di cui fanno parte i beni costituenti i Lotti 1-2-3 e 4, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 48/1993 del 06/08/1993, prat. edilizia n° 464/22 del 1990**. Ai fini del rilascio del titolo edilizio è stato sottoscritto a favore del Comune di Randazzo **Atto di vincolo in data 13/07/1993, notaio Leonarda Antonella Sgroi**, con il quale sono state vincolate:

- agli effetti del computo della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile stesso, l'intera area di m2 227, di cui m2 127 occupata dal fabbricato;



- da destinare a parcheggio delle autovetture l'area di m2 130;
- alla relativa destinazione d'uso e precisamente: il piano seminterrato a garage e i piani primo, secondo e terzo a civile abitazione.

La ditta non ha completato il pagamento del contributo relativo agli oneri di concessione, ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e ss.mm.ii., e di conseguenza il Comune di Randazzo ha emanato Ordinanza di ingiunzione n° 119 del 13/12/2001 per il pagamento del contributo di cui sopra per un importo complessivo di £ 11.230.440 in € 5.800,04. A tali somme sarà necessario aggiungere gli interessi legali maturati, pari, sino alla data del 28.02.2023, ad euro 2.013,39 **per un totale complessivo di euro 7.813,43.**

A seguito di interventi realizzati in difformità alla Concessione edilizia sopracitata è stata fatta **istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 724/94, prot. n° 4501 del 30/03/1995 - prat. n° 454.** L'istanza non è stata ancora definita, ma è stata eseguita da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo una preliminare istruttoria del 20/12/1996 con la quale è stata richiesta integrazione documentale ed economica, salvo conguaglio a seguito di esame degli elaborati grafici, delle seguenti somme:

- saldo oblazione di £ 12.808.000 + interessi;
- saldo oneri di urbanizzazione di £ 244.500 + mora;
- costo di costruzione di £ 910.350 + mora;
- versamento di € 80,00 per parere dell'ufficio sanitario.

In data 07/11/2006 prot. 65/UTU è stata notificata reiterata richiesta di documenti con la quale si diffidava la ditta a riscontrare le richieste di integrazione del 20/12/1996 entro in termine di 30 gg, avvisando che in difetto la pratica sarebbe stata esitata con parere negativo e conseguente diniego di sanatoria e archiviazione della stessa. **Alla data del 28.02.20023, alla diffida non hanno avuto seguito né l'integrazione degli elaborati e delle spese richieste né il diniego della sanatoria e l'archiviazione della pratica.**

Considerate le somme di cui sopra, gli interessi legali maturati, alla data del 28/02/2023 ammontano a euro 3.528,91 **per un totale complessivo di euro 10.143,69.**

Alla luce di quanto descritto, per poter rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico è necessario:

- per gli immobili Foglio 53 - Part. 287 - Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, procedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione che ammontano a circa € 7.813,43.

- per l'immobile posto al piano quarto/mansardato e precisamente Foglio 53 - Part. 287 - Sub 8 completare l'istanza di sanatoria ed il pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, salvo conguaglio, come da schema seguente:

- onorario del tecnico per completamento pratica di condono edilizio;  
(comprensivo di c.n.p.a.i.a. 4% + i.v.a. 22%) circa € 3.000,00;
  - saldo oblazione circa € 10.143,69;
  - saldo oneri di urbanizzazione + costo di costruzione + mora circa € 795,24;
  - diritti di segreteria (€ 516,46) + diritti vari circa € 700,00;
- per un totale di circa € 14.638,93 arrotondato a € **15.000,00**

A tali superiori importi, vanno, altresì, aggiunte le somme relative alla certificazione degli impianti e delle strutture. Il CTU, a tal riguardo, ha ipotizzato una spesa di circa € 10.000,00 per il collaudo delle opere strutturali e € 5.000,00 per il collaudo degli impianti, da ripartire in parti uguali tra i quattro lotti (euro 3.750,00 cadauno).

B) Il fabbricato nel quale sono collocati gli immobili costituenti il Lotto 5 (lotti 9 e 10 della perizia n. 2) è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 69/1992 del 30/10/1992, prat. edilizia n° 468/25 del 1990**. Ai fini del rilascio del titolo edilizio è stato sottoscritto a favore del Comune di Randazzo **Atto di asservimento per la realizzazione di cubature, redatto in data 29/01/1991, notaio Carmela Lo Giudice, n. 3478 del Repertorio e n. 1271 della Raccolta**. Si precisa che la ditta non ha completato il pagamento del contributo relativo agli oneri di concessione, ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e ss.mm.ii. e di conseguenza il Comune di Randazzo ha emanato **Ordinanza di ingiunzione n° 120 del 13/12/2001 per il pagamento del contributo** di cui sopra per un importo complessivo di £ 97.197.400 in € **50.198,27** cui va aggiunto l'importo per gli interessi legali maturati e calcolati sino al 28.02.2023 ad euro 17.425,53 per un totale complessivo di euro 67.623,80.

A seguito di interventi realizzati in difformità alla Concessione edilizia sopracitata, è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 - prat. n° 443/1995 di cui è stata rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n° 73/2002 del 19/09/2002**.

**In data 30/05/2003 è stato rilasciato permesso di abitabilità/agibilità relativo al piano seminterrato e al piano primo, dove è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento distinto al sub. 26.**

Successivamente, in assenza di titolo edilizio, sono state realizzate ulteriori opere, e precisamente i garage al piano interrato, nel quale ricade il garage oggetto di pignoramento distinto al sub 73, l'intero piano secondo ed il piano copertura/sottotetto in corso di costruzione. Per tali opere è stata presentata **istanza ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L.R. 37/85 con prot. 10551 del 17/08/1998 – pratica 643/5**. La Commissione Edilizia della Città di Randazzo, in data 23/03/2004, prat. 643/5, ha esitato con parere favorevole il progetto di sanatoria per la realizzazione di garage al piano interrato, del piano secondo e per la costruzione del tetto di copertura. Ai fini del rilascio del titolo edilizio è stato sottoscritto a favore del Comune di Randazzo **Atto di asservimento per la realizzazione di cubature, redatto in data 11/03/2008, davanti al Segretario Generale del Comune di Randazzo**, con il quale sono state vincolate:

- ai fini del conseguimento dei volumi e della superficie coperta, l'intera superficie di 3.578,00 m<sup>2</sup>;
- da destinare a parcheggio delle autovetture l'area di m<sup>2</sup> 1.120,41.

In data 02/04/2004 è stata notificata la richiesta di documenti necessari al rilascio della relativa concessione edilizia, reiterata in data 19/09/2006 e in data 21/04/2008 prot. 307/090 (Cfr. All. 21), con la quale si chiedevano, oltre agli elaborati tecnici:

- n. 4 marche da € 14,52 e n. 52 marche da € 0,52;
- versamento di € 418,65 per diritti di segreteria;
- versamento di € 262,00 all'Ufficio del Territorio di Catania;
- versamento Oneri concessori calcolati ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 di € 80.188,25.

L'istanza ad oggi risulta sospesa poiché sono stati parzialmente prodotti i documenti di rito richiesti dall'Amministrazione e non sono state pagate le somme dovute quale oblazione ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85. Alla data odierna, considerati gli interessi maturati e gli incrementi, le somme dovute, salvo conguagli, ammontano a circa:

- n. 4 marche da € 16,00 e n. 52 marche da € 2,00;
- versamento di € 516,46 per diritti di segreteria;

- versamento Oneri concessori calcolati ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 di € 80.188,25 ai quali è necessario aggiungere gli interessi legali maturati, che alla data del 28/02/2023 ammontano a 14.123,88

Per un totale di euro 94.312,13

Per poter rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico è necessario:

- per l'appartamento posto al piano primo e precisamente Foglio 49 - Part. 550 – Sub 26 (Sup. Catastale 143 m2) procedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione pari ad euro 7.761,00 quale quota parte spettante al sub 26

- per il garage posto al piano seminterrato e precisamente Foglio 53 - Part. 287 – Sub 73, per completare l'istanza di sanatoria ed il pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, salvo conguaglio, procedere al pagamento di euro 788,48 quale quota parte spettante al sub 73.

Il tutto come dichiarato dai CTU, nelle relazioni tecniche cui si rinvia.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, L. 28/02/1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato.

Catania, 2 dicembre 2025.

*Il Professionista delegato*

*Avv. Valerio Scelfo*