



TRIBUNALE DI CATANIA –SEZIONE SESTA



Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

PROC. ESEC. N.456-2015 RGE (+ n.177/2021 RGE)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA



Il sottoscritto Avvocato Annalisa Tiziana Cutuli, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del giorno 24 febbraio 2020 emesso dal G.E. del Tribunale di Catania - Sezione Sesta, dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, avvisa che il giorno **22 OTTOBRE 2026**

ore 09,30 ss, presso lo studio del delegato sito in Trecastagni, via A. Di Sangiuliano n.13A avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** della seguente unità

immobiliare, contraddistinta come lotto n.2), sita in Misterbianco, e precisamente:

-lotto n.2): corpo di fabbrica abusivamente edificato costituito da tre villette a schiera su due livelli, sito in C.da Vazzano, via Giose' Carducci n.4, nell'insieme confinante da tre lati con proprietà di terzi e da un lato con la ferrovia Circumetnea.

Riportate al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 1291:

-sub.1, piano terra e primo, ctg.A/2, cl.6, vani 10, superficie catastale mq.269, R.C.

€ 852,15;

-sub.2, piano terra e primo, ctg.A/2, cl.6, vani 12, superficie catastale mq.301, R.C.

€ 1.022,58;

-sub.3, piano terra e primo, ctg.A/2, cl.6, vani 13, superficie catastale mq.304, R.C.

€ 1.107,80.

L'intero immobile risulta di fatto insanabile perché non rispetta l'art. 32 della legge n. 326/2003, pertanto l'esperto stimatore ha considerato il valore venale del terreno.

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.250,00



In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad €.250,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €.8.438,00

CODICE IBAN: IT72 Z 05036 16900 CC0451299620

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

SITUAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla normativa ivi richiamata, relativamente al **lotto n.2**, l'intero corpo di fabbrica foglio 10 particella n. 1291 costituito da 3 villette a schiera, da quanto accertato dall'esperto stimatore, risulta: "abusivo", costruito senza alcuna autorizzazione e per oltre i 2/3 di esso, in quanto all'interno del vincolo di inedificabilità assoluta (art. 39 del D.P.R. 753 del 11.11.1980), il lotto di terreno risulta dal lato ovest adiacente alla rotaia della ferrovia circumetnea. Il lotto di terreno risulta "confiscato", acquisito al patrimonio del Comune di Misterbianco (CT), giusta Ordinanza del responsabile del 5° settore (n. 9 del 16.01.2014) - Provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusive realizzate. Per tali motivazioni il corpo di fabbrica risulta insanabile. Conseguentemente, le spese necessarie per il ripristino dei luoghi si aggirano a circa €. 45.000,00 oltre iva per la demolizione ed il trasporto in discarica controllata oltre ad €. 45.000,00 per lo stoccaggio del materiale di risulta.

Il tutto come meglio descritto e si evince dalla consulenza tecnica di ufficio alla quale si rinvia.

L'aggiudicatario in ogni caso potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria**

entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.

Le unità immobiliari sopraindicate verranno vendute alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SINCRONA MISTA

Chiunque tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., e dovrà depositare offerta di acquisto tramite il supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata entro le ore 13 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte presso lo studio del delegato sito in Trecastagni, via A. Di Sangiuliano n.13A.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.

Custode dell'immobile è stato nominato l'Avvocato Annalisa Tiziana Cutuli (tel.333.8641547), che farà visitare l'immobile agli interessati separatamente e previo appuntamento, avvertendo che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla [scheda dell'immobile di interesse](#).

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.

Inoltre, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e

cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.456/2015 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il professionista delegato, Avvocato Annalisa Tiziana Cutuli, inoltre,

RENDE NOTO

- la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo studio del delegato, previo appuntamento da concordare telefonicamente, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30, previo appuntamento;

- Che presso il Tribunale di Catania, Sezione Sesta – Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Via

Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui

siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, www.casa.it, e www.idealista.it

Catania, 10 agosto 2026

Professionista delegato

Avv. Annalisa Tiziana Cutuli