

TRIBUNALE DI CATANIA**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA****SINCRONA MISTA***(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)*

Il sottoscritto Dott. Alessio Nasti, c.f. NSTLSS70D13F839R, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott.ssa Cristiana Delfa, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21/07/2025 nel procedimento esecutivo **n. 55/2020 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2025 alle ore 15:30**, presso lo studio dello scrivente in **Catania, Corso Delle Province n. 33**, procederà alla **vendita sincrona mista** del sottodescritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astegiudiziarie.it.

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA
MINIMA****LOTTO UNICO**

-Diritto di piena proprietà sulla quota pari a 1/1 di Appartamento sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano primo con cantina posta al piano ammezzato, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, escluso aree scoperte 123 mq, rendita 468,68 euro;

-Diritto di proprietà per la quota indivisa pari ad 1/3 di terrazzo di copertura posto al piano terzo, censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, categoria F/5.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla consulenza tecnica d'ufficio del 16/03/2022, a firma del dott. Arch. Sebastiano Caggegi, risulta che relativamente all'appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina):

- *“Le ricerche effettuate presso il Comune di Fiumefreddo di Sicilia hanno confermato quanto riportato nell'atto di donazione, nello specifico, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in difformità alla Licenza edilizia n. 148/72 e per dette difformità è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 28/92 del 22 aprile 1992 afferente alla Pratica 174/86 (prot. 5187 del 30 aprile 1986); inoltre, per l'intero edificio risulta emesso il Certificato di abitabilità n. 17/92 rilasciato il 14 maggio 1992 dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT). In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto si rappresenta che, in sede del sopralluogo, sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto a quanto autorizzato nonché catastato, nello specifico, risulta realizzata la chiusura a veranda di una porzione del balcone lato cortile interno ed inoltre risulta una differente distribuzione funzionale interna con la demolizione della parete che delimitava il corridoio posto all'ingresso e la realizzazione di una parete per la delimitazione del ripostiglio con apertura di una finestra prospiciente sul balcone corte interna, il tutto realizzato all'interno della originaria consistenza autorizzata. Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che non vi sono pratiche presentate e/o rilasciate con riferimento all'appartamento pignorato e nemmeno con riferimento alla ditta intestataria attuale e/o precedenti. Pertanto, le difformità riscontrate risultano effettuate in assenza di autorizzazioni. Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che la regolarizzazione si potrà effettuare con la presentazione di una “CILA in sanatoria”, anche per la regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003 poiché realizzazione di strutture precarie, con una complessiva spesa di € 2.500,00 circa per oneri/sanzioni e competenze tecniche di cui euro 1.100,00 per sanzioni/oneri, oltre la somma di euro 200,00 per oneri afferenti alla regolarizzazione della veranda ed oltre la somma di circa 1.200,00 per le competenze tecniche da corrispondere per la presentazione della pratica”.*

Dall'integrazione alla consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. Arch. Sebastiano Caggegi, datata 10/03/2025, risulta che relativamente al terrazzo Lastrico solare ovvero terrazzo sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano terzo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, cat. F/5, superficie catastale 125 mq, senza rendita catastale:

-“Le ricerche effettuate presso il Comune di Fiumefreddo di Sicilia hanno confermato quanto riportato nell'atto di donazione, nello specifico, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in difformità alla Licenza edilizia n. 148/72 e per dette difformità è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 28/92 del 22 aprile 1992 afferente alla Pratica 174/86 (prot. 5187 del 30 aprile 1986); inoltre, per l'intero edificio risulta emesso il Certificato di abitabilità n. 17/92 rilasciato il 14 maggio 1992 dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT). In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare (terrazzo) si rappresenta che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato nonché catastato”.

Degli oneri sopra indicati dovuti si è tenuto conto nella quantificazione del prezzo. Il tutto come si evince dalla consulenza di stima in atti alla quale si fa espresso rinvio.

Disponibilità del bene: E' occupato dal debitore esecutato;

Prezzo base: € 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00);

Offerta minima: € 59.625,00 (euro cinquantanovemilaseicentoventicinque/00);

Rilancio minimo: € 1.800,00 (euro milleottocento/00);

Cauzione: somma non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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. Conto corrente intestato alla procedura IBAN: IT54K0312416900000000231988.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato in Catania, Corso Delle Province n. 33.

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.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustiziacatania.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it) che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il delegato/professionista Dott. Alessio Nasti, con studio in Catania, Corso Delle Province n. 33, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c. ed allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

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 "PEI.N.235/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici 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 al n.058620141.

Catania, 05/09/2025



Il Professionista Delegato
Dott. Alessio Nasti

