

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Elisa Lazzaro, con studio in Catania, Viale Regina Margherita nr.2/d, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Angela Chisari, del 24/11/2025 nella procedura esecutiva immobiliare **n.406/2022 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23/04/2026 alle ore 10:30**, tramite il portale del gestore della vendita telematica(PGVT) www.fallcoaste.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni 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 va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

Diritti di proprietà su lotto 1: area urbana a cielo aperto posta al piano terra del complesso edilizio "La Zena" ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT) via IV Novembre nr. 22 e antistante l'edificio residenziale di cui costituisce pertinenza, asfaltata e inedificata. L'accesso avviene attraverso l'ingresso carrabile dell'immobile superato il quale si percorre una rampa in salita che compensa il dislivello esistente tra il piano stradale e la superficie dell'area stessa.

L'area è utilizzata come area destinata a parcheggio privato e zona di manovra.

L'area urbana risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Agata Li Battiati come segue: NCEU Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) foglio 4 particella 564 sub 19 (ex sub 16) via IV Novembre 22 piano T area urbana mq 175.

Confini: L'area confina a nord e a ovest con aree di pertinenza del complesso residenziale La Zena, ad est e sud-est con area urbana di proprietà terzi ed infine a sud con locale tecnico a servizio del complesso residenziale.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Prezzo base: € 21.000,00 (euro ventunomila/00),

Offerta minima: €15.750 ,00 (euro quindicimilasettecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Cauzione: pari almeno 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 IT69R0623016903000016969637

LOTTO 2

Diritti di proprietà su lotto 2:

- A) area urbana a cielo aperto posta al piano terra del complesso edilizio "La Zena" ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT) posta alla stessa quota del livello della stradella condominiale, al di sopra della quale è stato edificato un volume tecnico destinato ad accogliere una cabina elettrica di trasformazione MT/BT in cls che ospita apparecchiature per la trasformazione dell'energia da 15 kV a 400/230 V ed è dotata di aerazione naturale, messa a terra e impianto di illuminazione interna conforma alle normative CEI. L'area urbana risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Agata Li Battiati come segue: NCEU Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) foglio 4 particella 566 sub 1 C1 D/1 rendita € 33,57. Confini: L'area confina a est, a nord e ad ovest con aree urbane di pertinenza del complesso residenziale La Zena, ad est e sud-est con stradella privata di accesso al complesso residenziale.
- B) Area urbana a cielo aperto, ineditata e priva di vincoli confinante su due lati con il volume tecnico che ospita la cabina elettrica. Al suo interno è presente vegetazione di tipo ornamentale .L'area urbana risulta censita al NCEU del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4 particella 566 sub 2 Cat F/1. Confini: l'area confina a est, a nord, e ad ovest con aree urbane di pertinenza del complesso residenziale La Zena, ad est e sud-est con stradella privata di accesso al complesso stesso.

Disponibilità del bene: le aree sono libere.

Prezzo base: € 2.502,00 (duemilacinquecentodue/00 euro).

Offerta minima: € 1.876,50 (milleottocentosettantasei/50 euro), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 250,00 (duecentocinquanta/00)

Cauzione: pari almeno 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 IT69R0623016903000016969637

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla relazione peritale è emerso che in base al vigente piano regolatore generale, approvato con D.Dir. A.R.T.A. nr. 854 del 21/10/2005, gli immobili oggetto della procedura esecutiva ricadono totalmente in Zona Territoriale Omogenea “B.3b” con i seguenti indici riferiti alla Z.T.O.B.3b:

- Densità edilizia fondiaria: 1 mc/mq
- Altezza massima: 7,50 metri lineari

Ancora emerge che, ai sensi della Revisione generale al PRG adottato con Deliberazione C.C. nr. 41 del 22/11/2023, i beni oggetto della relazione peritale ricadono totalmente in Zona territoriale omogenea “B3B” con i seguenti indici riferiti alla Z.T.O.B.3b;

Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1 mc/mq

- Altezza massima 7,50 metri lineari

- Distanze:

a. dai fabbricati in aderenza a mt 10,00

b. dai confini del lotto: a confine o a mt 5,00

c. dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto in caso di allineamento stradale.

Per quanto riguarda il regime vincolistico dalla relazione peritale è emerso quanto segue:

sub zona 2c- Aree localizzate all'interno dell'area ZAFAC cioè fascia di attenzione delle FAC (faglie attive e capaci)

sub zona 3c – Area in cui si vieta l'urbanizzazione per acclività superiore a 15°

sub zona 1 b- Aree urbanizzabili, caratterizzate da coperture alluvionali o detritiche di spessore variabile, da indagare con accurate indagini finalizzate alla determinazione della risposta sismica locale, per la presenza di coperture soprastanti il substrato di base. In particolare, dovrà essere determinato sia lo spessore della copertura detritico alluvionale (terreni sciolti) sia il valore di Vseq.

Parte della superficie del lotto, su cui insistono i beni di interesse, ricade all'interno di aree intorno a fratture accertate o faglie attive.

In base a quanto rilevato dal perito il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare oggetto di analisi è stato realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio che ha riguardato la realizzazione di un fabbricato ricadente all'interno del comparto denominato “Lottizzazione La Zena”- via IV Novembre, lotto n.11.

Emerge inoltre dalla relazione peritale che non sono state rilevate difformità edilizie o

elementi di irregolarità formale relativamente all'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva. Solo relativamente all'area urbana appartenente al lotto 2 censita al NCEU del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4 particella 566 sub 2 Cat F/1 è stato rilevato che, essendovi una discrasia tra la documentazione in atti presso il Catasto dei terreni e quella in atti presso il Catasto Fabbricati, dovrà essere redatto un aggiornamento catastale Pregeo che consentirà l'allineamento dei documenti catastali come indicato in perizia.

*** *

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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto 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.

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 telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.falcoaste.it 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 Avv. Elisa Lazzaro con studio in Catania Viale Regina Margherita nr. 2/d è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

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.

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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 modificata ed integrata 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 TELEMATICHE.

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 svolta 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. 406/2022 R.E. ____"; 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 SPORTELLLO INFORMATIVO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore

9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

- compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante **“Prenota assistenza”**, presente all'interno della scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito **www.astegiudiziarie.it** e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica Zucchetti Software giuridico srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444.346211;
- e-mail: aste@fallco.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13.30 alle ore 17:30.

27/01/2026 Catania,

Professionista Delegato