

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

La sottoscritta AVV. STEFANIA CALACIURA, CF CLCSFN90E60C351M, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 26.05.2025 nel procedimento esecutivo **n. 484/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26.02.2026**, alle ore **11.00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** del sotto descritto 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 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 UNICO

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su:

1. APPARTAMENTO sito in via Jacopone da Todi n. 24/A- PIANO 4 Acireale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale Foglio di mappa 60, Part.IIIa 146 sub 89 Cat. A/2, cl. 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87, Superficie Totale mq 97, Superficie escluse aree scoperte 89 mq, ubicato al quarto piano con ascensore, molto luminoso, composto da un ingresso su salone, una cucina, due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un corridoio e una scala che collega l'appartamento con il locale deposito ubicato al piano quinto. Completa l'appartamento un balcone che si estende sui lati nord ed est dell'appartamento, un piccolo balcone a petto che affaccia nel prospetto sud e una veranda realizzata in una porzione del balcone sul prospetto est, adibita in parte a ripostiglio e in parte a lavanderia;

2. DEPOSITO, sito in via Jacopone da Todi n. 24/A- PIANO 5 Acireale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale Foglio di mappa 60, Part.IIIa 146 sub 90 Cat. C/2, cl. 6, consistenza 36 mq, rendita € 91,10, Superficie Totale mq 42, ubicato al quinto piano, si estende sopra l'appartamento pignorato. Vi si accede internamente attraverso una scala in legno oppure esternamente attraverso la scala condominiale. Completa il locale deposito una terrazza a livello di circa 30 mq;

3. GARAGE, sito in Via Jacopone da Todi n 24/A piano S1 – Acireale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale Foglio di mappa 60, Part.IIa 146 sub 77 Cat. C/6, cl. 7, consistenza 15 mq, rendita € 58,10, Superficie Totale mq 15, ubicato al piano cantinato con accesso dal cortile condominiale.

Situazione urbanistica e catastale:

Si legge nella relazione di stima quanto segue: *“L'appartamento pignorato, originariamente è stato autorizzato come appartamento e soprastante locale di sgombero, tra essi comunicanti dalla scala condominiale. Successivamente l'appartamento e il locale di sgombero soprastante sono stati collegati tramite una scala interna e il locale di sgombero è stato ampliato nella parte est, modificando la copertura esistente. A seguito di queste modifiche eseguite in assenza di titolo autorizzativo, è stata richiesta Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, che è stata rilasciata con il provvedimento n. 125 del 26/04/2001. Inoltre al fine di ottenere l'autorizzazione in sanatoria in data 24/10/2000 è stato stipulato l'atto di assunzione di vincoli urbanistici e di destinazione d'uso a firma del notaio Patrizia Patanè rep. n. 263 raccolta n. 131 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/11/2000 al registro particolare n 26379 e registro generale n 35813 tra il Comune di Acireale da una parte e (...) dall'altra. Infine in data 28/06/2005 è stata presentata istanza di autorizzazione per il frazionamento dell'immobile, ma il frazionamento è stato eseguito solo catastalmente, e la pratica non è mai stata portata a termine al Comune tanto da essere successivamente archiviata dall'ufficio tecnico. A seguito del sopralluogo del 27/05/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica, sono state riscontrate le seguenti difformità:*

1. Appartamento (piano quarto)

1.1. Variazione prospetto est:

1.1.1. *in corrispondenza della cucina è stata demolita una porzione della tamponatura esterna ampliando il vano cucina con il balcone in cui è stata realizzata una veranda;*

1.1.2. *in corrispondenza del vano letto è stata chiusa la porta-finestra che apriva nel prospetto nord ed è stata aperta una porta-finestra nel prospetto est.*

1.1.3. *Realizzazione di veranda nel balcone est e cambio di destinazione d'uso da veranda a lavanderia;*

2. Deposito (mansarda) (piano quinto)

2.1. *Cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione*

2.2. *Chiusura della terrazza a livello con pareti perimetrali e copertura lignea.*

L'immobile in questione non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della L.47/85 né nelle condizioni di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01. Le difformità riscontrate durante il sopralluogo non sono condonabili ai sensi del DL 269/2003.

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo, possono essere regolarizzate nei modi di seguito descritti:

1. Appartamento (piano quarto)

1.1. Le difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della veranda sono sanabili presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria. La diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile pagando una sanzione pari a € 1000,00 più i diritti di segreteria di circa € 100,00, mentre la veranda è regolarizzabile ai sensi dell'art. 20, della L.R. 4/2003 versando un contributo pari a € 307,50 corrispondente ad un importo unitario di € 25/mq moltiplicato per la superficie lorda della veranda uguale a 12,30 mq. Si evidenzia che la veranda può essere sanata mantenendo però la sua destinazione d'uso ovvero nella veranda non può essere realizzata la lavanderia ma deve essere mantenuta la sua destinazione d'uso originaria. Cioè l'unico uso possibile della veranda è quello che sarebbe stato ammissibile quando il balcone era aperto. Pertanto la lavanderia deve essere demolita e i luoghi devono essere ripristinati come da progetto.

1.2. La difformità riguardante la variazione di prospetto dovuta allo spostamento della parete esterna in modo tale da ampliare il vano cucina, è un abuso che non può essere sanato in alcun modo in quanto consiste in un incremento di volume e superficie utile, pertanto la parete deve essere ricostruita come da progetto al fine di ripristinare lo stato dei luoghi

1.3. la modifica del prospetto nord consistente nella chiusura della porta finestra del vano letto e apertura della suddetta porta finestra nel prospetto est è una trasformazione che potrebbe essere regolarizzata presentando una SCIA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale, ma trattandosi di prospetti condominiali, la variazione di prospetto necessita dell'autorizzazione del condominio, pertanto l'esperto in questa sede, preferisce ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato.

Si stima che i suddetti lavori di ripristino siano di circa € 1.000,00.

2. Deposito (mansarda) (piano quinto)

La difformità riguardante la chiusura della terrazza a livello con pareti perimetrali e copertura lignea e la trasformazione del locale deposito in mansarda sono abusi che non possono essere in alcun modo sanati. Pertanto sarà necessario demolire tutta la struttura realizzata a chiusura della terrazza, la cucina, il bagno e il ripostiglio, e il locale deposito dovrà essere ripristinato come da progetto allegato all'Autorizzazione in Sanatoria n. 125 del 26/04/2001 (Allegato 5). Si evidenzia inoltre che la predetta autorizzazione edilizia in sanatoria manteneva la sua validità a condizione che fosse ottenuto il nulla osta da parte del Genio Civile di Catania. Da una ricerca eseguita presso il suddetto ufficio non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia con i nominativi a disposizione.

Verosimilmente la suddetta pratica non è mai stata presentata, pertanto sarà necessario ottenere il suddetto nulla osta.

Quindi si stima che i costi per le suddette demolizioni e il ripristino dei luoghi sia di circa € 5.000,00. Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € 3.000,00 per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa".

Si invita ad esaminare l'elaborato peritale, cui si rimanda espressamente.

Disponibilità del bene: OCCUPATO.

Prezzo base: € 78.000,00 (euro settantottomila/00),

Offerta minima: € 58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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 IT31Y0503616900CC0451305020

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 eseguiti.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.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. Stefania Calaciura 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 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. 484/2022 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 **SPORTELLO 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 s.r.l. e consultare il sito www.fallcoaste.it.

Catania, 02.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Calaciura