

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto Avv. Daniele D'Arrigo (C.F. DRRDNL75S13C351S), delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 6.10.2025, nel procedimento esecutivo **n. 99/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2026**, alle ore **11.00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.gobidreal.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 su villino al piano terra, con annessa area esterna e garage di pertinenza esclusiva posto al piano interrato. Le due unità fanno parte di un edificio condominiale (edificio "C") di tre piani fuori terra ed uno entro terra. Esse sono censite al Catasto dei Fabbricati come segue:

F. 13, part. 1318, sub 5, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 6,5, RC € 520,33, via U. Foscolo 51/C, Sc. B, piano T (abitazione)

F. 13, part. 1318, sub 18, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 22, RC € 68,17, via U. Foscolo 51/C, piano S1 (garage)

L'abitazione confina a sudest con area di proprietà del Comune di Mascalucia, a sudovest e a nordest con altre unità immobiliari e relative aree di pertinenza, a nordovest in parte con area del corpo scala esterno comune ed in parte con la via Ugo Foscolo. Il garage confina a sudest e a nordest con terrapieno, a nordovest con corsia di manovra condominiale e a sudovest con altro garage.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

La planimetria catastale dell'unità abitativa non è conforme allo stato dei luoghi. Nonostante la distribuzione interna dei vani sia rimasta invariata, il ripostiglio è stato trasformato in lavanderia. All'unità esistente è stata poi aggiunta una tettoia chiusa con una struttura in profili di alluminio preverniciato a vetri, posta nell'area esterna ed in aderenza al prospetto nordest. Per rendere la

struttura (tettoia) accessibile dall'interno, la finestra della lavanderia è stata trasformata in porta. Infine due ulteriori tettoie aperte sono state realizzate nell'area esterna. La maggiore delle due si trova a circa mt. 1,20 dal prospetto nordest dell'unità principale ed è stata adibita a posto auto scoperto. L'altra tettoia è stata costruita in aderenza al prospetto sudest, in corrispondenza della cucina. Oltre a questo, il cancello di accesso all'area esterna dalla via Ugo Foscolo, appare traslato verso nordest, esattamente in corrispondenza dello spigolo di confine nord della proprietà. Infine l'altezza interna misurata, di m. 2,79/2,80 differisce da quella di m. 2,70 indicata nella planimetria catastale.

La planimetria catastale del garage è difforme solo a causa dell'altezza indicata di m. 2,70, quando l'altezza misurata è di circa m. 2,80. Così come la planimetria, anche la mappa catastale presenta diverse difformità, perché non aggiornata con l'ingombro delle tettoie. Le modifiche incidono sulla consistenza catastale che è diversa da quella indicata nella visura. Atteso che non sarà possibile sanare e/o regolarizzare le tettoie, ai fini dell'aggiornamento catastale dovranno essere tenute in considerazione soltanto le difformità attinenti all'abitazione ed al garage, escludendo i manufatti sulle aree esterne. Quindi per le due unità potrà essere presentata apposita denuncia di variazione catastale allegando le nuove planimetrie catastali. Gli atti di aggiornamento catastale dovranno essere redatti con l'applicativo DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti: Oneri Tecnici.€ 1.000,00; Tributi € 140,00.

L'immobile, pur essendo stato edificato con regolare Concessione Edilizia (n. 62/2003) e dotato di Certificato di Abitabilità (n. 44 del 10/05/2006), presenta difformità rispetto al progetto approvato. L'acquirente dovrà farsi carico di tutte le spese e le procedure per la regolarizzazione. Le principali modifiche non autorizzate includono:

Abitazione:

- Ampliamento: L'appartamento ha una superficie maggiore di quella autorizzata, avendo inglobato un vano dell'unità adiacente.
- Modifiche Interne ed Esterne: La distribuzione dei vani è stata modificata, così come la posizione e il tipo di aperture (porte al posto di finestre e viceversa). L'altezza interna è di 2,80 m anziché 2,70 m.
- Veranda Abusiva: È stata realizzata una tettoia chiusa di circa 12 mq sul prospetto nordest, adibita a ripostiglio.

Area Esterna:

- Tettoie Abusive: Sono state installate due grandi tettoie aperte: una di circa 52 mq (adibita

a posto auto) e una di circa 22 mq.

- Accesso Carraio non Autorizzato: Per consentire l'accesso al posto auto, è stata creata un'apertura con cancello nel muro di confine su Via Ugo Foscolo.

Garage:

- Posizione e Ampliamento: L'intero piano cantinato è stato realizzato in modo speculare rispetto al progetto (i garage sono dove doveva esserci la corsia di manovra e viceversa). Il garage in oggetto è stato inoltre ampliato inglobando l'intercapedine condominiale.
- Altezza: L'altezza interna è superiore di circa 10 cm rispetto al progetto.

Le opere abusive presenti non sono sanabili tramite condono edilizio. L'acquirente dovrà procedere come segue:

Opere da Demolire Obbligatoriamente:

- La veranda chiusa di 12 mq.
- Le due tettoie aperte esterne (52 mq e 22 mq).
- Tutte le opere connesse (pavimentazioni, muretti, ecc.).
- Ripristino del muro di confine con la rimozione del cancello su Via Ugo Foscolo.

Opere Potenzialmente Regolarizzabili:

Le modifiche interne, le variazioni di prospetto e le diverse altezze potrebbero essere regolarizzate tramite una S.C.I.A. in sanatoria, a condizione che venga confermato che le variazioni rientrino nella tolleranza di cantiere del 3% come dichiarato all'epoca dal Direttore dei Lavori.

L'ampliamento del garage tramite l'inglobamento dell'intercapedine non potrà essere sanato, in quanto si tratta di una parte comune condominiale.

L'acquirente dovrà sostenere tutti i costi per le demolizioni, il ripristino dello stato dei luoghi e la regolarizzazione amministrativa delle parti sanabili. La stima complessiva dei costi, come da perizia, è di € 15.348,00.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: occupato dalla parte eseguita

PREZZO BASE: € 198.000,00 (euro centonovantottomila/00),

OFFERTA MINIMA: € 148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 3.500,00

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 IT05 U031 2416 9000 0000 0232 038

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.gobidreal.it, www.astegiudiziarie.it e 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. Daniele D'Arrigo con studio in Catania, Via Alberto Mario n. 74, 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. 99/2023 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 GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 02/86882269;
- e-mail: info@gobidreal.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.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Catania, 28 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele D'Arrigo