

STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

## TRIBUNALE DI CATANIA

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto Avv. Silvio Camiolo, CF CMLSLV74T23H163Y, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 15.12.2025 nel procedimento esecutivo **RGE n. 753/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **04.06.2026**, alle ore **11:30**, tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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

### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

#### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà sui seguenti **Terreni**:

- Foglio 75 part. 107; chiusa, classe 2, di Are 12 Ca 73, R.D. € 9,53 R.A. € € 5,26;
- Foglio 75 part. 137; sem irrig. arb, classe 3, di Are 7 Ca 73, R.D. € 5,42 R.A. € 2,89;
- Foglio 75 part. 140; chiusa, classe 1, di Are 40 Ca 70, R.D. € 39,94 R.A. € 24,17;
- Foglio 75 part. 359; orto irrig., classe 3, di Are 6 Ca 80, R.D. € 10,47 R.A. € 2,99;
- Foglio 75 part. 360; sem. irrig. Arb., classe 3, di Are 5 Ca 90, R.D. € 4,57 R.A. € 2,44;

Terreni su cui insiste il fabbricato terrano diruto identificato al Catasto al:

- Foglio 75 part. 2419, fabbricato rurale collabente demolito p. T, cat. F/2.

Tutti siti nel Comune di Adrano, Via De Roberto, Contrada Fogliuta s.n.c..

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

### Situazione urbanistica e catastale:

con riferimento al Foglio 75 part. 2419, p. T, cat. F/2. Occorre riferire essere un fabbricato collabente demolito per dare luogo alla costruzione di due unità abitative sorte in assenza di denuncia catastale presenti sul terreno in esame e gli stessi risultando attualmente incompleti e non produttivi di reddito ai fini fiscali, tali fabbricati potrebbero essere censiti come unità in corso di costruzione nella categoria catastale F/3, esclusivamente per finalità inventariali. In definitiva, si rileva una discrepanza tra quanto riportato nei dati catastali e lo stato effettivo dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi e ciò proprio a causa della presenza di due edifici non dichiarati al catasto. Il perimetro murario che delimita le aree esterne non coincide con quello delle particelle pignorate, come graficamente rappresentato sulle mappe ufficiali. Non si ritiene necessario procedere a una nuova denuncia poiché entrambi gli immobili risultano illegittimi sotto il profilo normativo.

Pertanto, non è possibile conseguire la conformità catastale senza affrontare gli abusi edilizi rilevati, che non sono sanabili ai sensi del d.P.R. 380/01. Sarà responsabilità dell'aggiudicatario procedere al ripristino dello stato originario e presentare la nuova denuncia catastale ove necessario.

Che dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0032419 del 10.09.2024, rilasciato dal Comune di Adrano, il lotto di terreno, identificato al NCEU, Catasto Terreni - foglio 75, particelle 107, 137,140, 359, 360 e 2419, è situato all'interno del Piano Regolatore Generale (approvato con D.A. 828/88 del 13 giugno 1988) in Zona Territoriale Omogenea "E2 - Produttivo Agricolo Speciale.

In data 24.12.2012 (Prat. Edil. n. 101/2012) è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 90/2012 per la "demolizione di un edificio (part. 2419) e ricostruzione di due edifici con ampliamento della volumetria fino ad esaurimento dell'indice di fabbricabilità nel fondo di C.da Fogliuta, identificato catastalmente al Fg. 75 P.lle 107, 137, 140, 359, 360 e 2419 del Comune di Adrano."

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

In relazione al progetto autorizzato delle villette, sono state riscontrate significative difformità per entrambe le unità non risultando conformi alle previsioni del provvedimento abilitativo rilasciato (C.E. n. 90/2012) e non risultano presentate istanze per il loro completamento. Le villette sono in totale difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Adrano e presso la Soprintendenza ai BBCCAA del Comune di Catania. L'aggiudicatario non ha facoltà di presentare istanze di condono ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (D.L. n. 269/03), così come recepita dalla normativa regionale, poiché gli immobili sono stati realizzati successivamente all'entrata in vigore dell'ultima normativa sul condono edilizio (legge 326/2003).

Non può venire in soccorso il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, cd. decreto "Salva Casa", convertito con la legge 24 luglio 2024, n. 105 e recepito nella Regione Sicilia (legge 18 novembre 2024, n. 27).

In riferimento alla sanatoria ordinaria, il quadro normativo attuale non lascia spazio ad un accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria ex art. 167 c. 4 D.lgs. 42/2004 per opere in totale difformità che avessero modificato volumi, sagoma o prospetti. Fatte salve le implicazioni per la presenza in zona del vincolo paesaggistico, l'applicazione tout court dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 risulta non fattibile, poiché gli immobili sono non conformi sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della costruzione che a quella attuale.

Non risulta applicabile l'istituto della cosiddetta "fiscalizzazione" degli abusi edilizi, disciplinato dagli articoli 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001. Poiché si tratta di abusi non sanabili, non sussistono possibilità di regolarizzazione o sanatoria e le opere edificate sul terreno pignorato.

**Come tutto fedelmente riportato in seno alla perizia in atti a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.**

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

*Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati*

**Disponibilità del bene:** *Libero*

**Prezzo base:** € 70.000,00 (Euro settantamila/00),

**Offerta minima:** € 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.800,00.

**Cauzione:** 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:** procedura esecutiva n. 753/2022

**IBAN:** IT 87 Z 05036 16900 CC0451305489.

\*\*\*

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](mailto: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**

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

**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](http://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.astegiudiziarie.it](http://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. Silvio Camiolo, con studio in Catania, Via Ramondetta n. 31 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.

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

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

## STUDIO LEGALE

**Avv. Silvio Camiolo**

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

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. 753 R.E.2022"; in caso di revoca

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvio Camiolo

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

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 , 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](http://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 telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586.20141;
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Catania, 16/03/2026

Il Professionista Delegato

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Silvio Camiolo**

Via Ramondetta n. 31 - 95129 Catania

Tel. e Fax 095377512 Mobile 3294776933

e.mail - [silviocamiolo@virgilio.it](mailto:silviocamiolo@virgilio.it)

e.mail certificata [silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:silviocamiolo@pec.ordineavvocaticatania.it)

Silvio Camiolo