

STUDIO LEGALE

Avv. MARCO OSSINO

Via Vecchia Ognina, 80 – 95129 Catania

Via Lisbona, 9 – 00198 Roma

Via Nisida, 1 – 96016 Lentini (SR)

Cell. 340-2477593 Fax 095-7649788

E-mail: avvocatomarcoossino@gmail.com

Pec: marco.ossino@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G. n. 294/2017

Avviso di IV° Vendita Immobiliare

L'Avvocato Marco Ossino, Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione, che ha disposto la vendita dei beni immobili pignorati di cui alla procedura esecutiva indicata in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **11 dicembre 2025 16:00**, presso il proprio studio legale sito in Catania Via Vecchia Ognina n.80, procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili, e precisamente:

LOTTO 1: Autorimessa, distinta al catasto dei Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 78, particella 240 sub. 1, Via Pordenone n. 32, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 24, rendita € 47,10 e **Deposito**, distinto al catasto dei Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 78, particella 240 sub. 3, Via Carnia n. 18, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 36, rendita € 46,48;

Prezzo base d'asta: €.11.933,18

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. pari ad €.8.950,00.

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad € 1.000,00 (5% del prezzo base arrotondato al migliaio di euro più prossimo).

LOTTO 2: *Abitazione di tipo popolare, distinta al catasto dei Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 78, particella 240 sub. 2, Via Carnia n. 18, piano 1-2-3, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, rendita € 136,34;*

Prezzo base d'asta: € 22.781,25.

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. pari ad € 17.086,00.

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad € 1.000,00 (5% del prezzo base arrotondato al migliaio di euro più prossimo).

Descrizione dell'immobile:

LOTTO 1: Il piano terra comprende una superficie adibita a garage ed un w.c., con accesso dalla via Pordenone n. 32 e dalla via Carnia n. 18. La via Carnia e la via Pordenone hanno una larghezza di circa 6,00 m, caratterizzate da un normale flusso veicolare. Il piano cantinato ha un locale adibito a deposito con accesso da una botola con chiusura in metallo posta all'interno del garage (vedere planimetria dei luoghi e foto n° 3 e n° 4). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono con piastrelle di ceramica. Le pareti dei vani sono rifinite con intonaco civile, tranne per il vano deposito, il quale si presenta privo di intonaco e di ogni tipo di rifinitura. Le pareti del w.c. sono rifinite mediante piastrelle di ceramica per una altezza di circa 2,00 m. I soffitti del garage e del w.c. sono intonacati, e si presentano in discrete condizioni (vedere foto n° 5).

Sia il piano terra che il piano cantinato coprono una superficie lorda di m.q. 43,87, ed hanno rispettivamente un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,68 m per il piano terra e di 2,15 m per il piano cantinato.

LOTTO 2:

composto da piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto riportato in catasto al foglio 78 particella 240 sub. 2, ai quali si accede da via Carnia n. 18, tramite una scala a doppia rampa. Il piano primo comprende una cucina, e un bagno con una superficie lorda di m.q. 43,87. Il piano secondo comprende: due camere e un bagno con una superficie lorda di m.q. 43,87. Il piano terzo comprende: due camere e un bagno con una superficie lorda di m.q. 43,87. Il piano quarto comprende: un locale di sgombero, una terrazza con un forno a legna. L'intero edificio è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di scarico che immette le acque reflue nella fognatura pubblica.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili sopra descritti secondo il vigente P.R.G. ricadono in zona contrassegnata con il simbolo B2 - Centro urbano con edilizia intensiva. Licenza per esecuzione lavori edili n. 205/76 del 15/03/1977 concessa dal Comune di Lentini (SR).

Sussistono, tuttavia, delle difformità rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia, che consistono in:

- modifica al prospetto su via Pordenone;
- diversa distribuzione dei vari ambienti in tutti i piani;
- realizzazione di un piano cantinato;
- realizzazione di un piano quarto.

Come riportato in perizia di stima, le modifiche sopra elencate non potranno essere regolarizzate a norma dell'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016 (ex art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001), in quanto non rispettano la normativa urbanistica della zona, e dovranno essere demolite.

Per quanto non descritto in relazione di consulenza tecnica, l'aggiudicatario potrà ricorrere, **ove consentito**, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.185 n. 47, come integrato e

modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 571, 1° comma c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso all'offerta di acquisto personalmente o anche a mezzo di avvocato, a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma.

Le offerte, nella forma di proposte irrevocabili di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13:00 del 10 dicembre 2025**, presso lo studio legale del sottoscritto professionista delegato a Catania in Via Vecchia Ognina n.80, **previo appuntamento telefonico al numero 340-2477593.**

Le offerte di acquisto devono essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, che recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), recante – **a pena di inefficacia** – l'indicazione:

1) delle generalità complete del soggetto offerente - luogo e data di nascita, domicilio, residenza, il codice fiscale, lo stato civile, recapiti telefonici - al quale andrà intestato l'immobile, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Si precisa altresì che:

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente è persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita I.V.A. ed il codice fiscale, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà allegarsi copia della visura camerale e del documento di identità del legale rappresentante.

2) dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) del prezzo offerto, che, **a pena di inefficacia dell'offerta**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso (è quindi possibile formulare l'offerta a partire dal 75% del prezzo base);

4) del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, il quale non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

5) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa, la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente nonché, **a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato (Avv. Marco**

Ossino), dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

All'offerta dovrà essere allegato **un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (Avv. Marco Ossino), anch'esso inserito nella medesima**

busta chiusa, dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese per il pagamento degli oneri diritti e spese di trasferimento, ivi comprese quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 3) se il prezzo offerto è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

La offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile e, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza soltanto degli offerenti, **il giorno 11 dicembre 2025, alle ore 16:00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Catania Via Vecchia Ognina n.80 Catania.

Il Professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c.

Qualora venga presentata una solo offerta valida, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà accolta.

Qualora invece venga presentata una sola offerta valida, per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice ritenga di non disporre una nuova vendita.

Qualora siano presentate più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base indicato nel presente avviso (arrotondato al migliaio di euro più prossimo) ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se, invece, la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita sarà disposta a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e che il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

L'aggiudicatario, entro il termine indicato nella offerta, ovvero in mancanza entro il termine massimo di 120 dall'aggiudicazione, è tenuto a versare il saldo prezzo con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (Avv. Marco Ossino).

Il mancato pagamento della complessiva somma dovuta, computata dal professionista delegato, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile, oggetto della vendita.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato al quale l'aggiudicatario dovrà consegnare la quietanza rilasciata dall'istituto di

credito. La residua somma del prezzo e gli oneri accessori dovranno invece essere versati alla procedura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario è invece tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre il decreto di trasferimento, nonché è tenuto al pagamento degli oneri accessori di registrazione, trascrizione e volture.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Si rendono altresì note le seguenti condizioni della vendita che, pertanto, sono ritenute conosciute ed accettate dall'offerente e dall'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, ed è a corpo e non a misura e, pertanto le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo; in conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione del bene ed operando congrua riduzione del prezzo.

L'elaborato peritale relativo alla stima e alle valutazioni dell'immobile è disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.asteannunci.it.

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della data di vendita prenotando la visita dal sito pvp.giustizia.it successivamente alla quale saranno contattati dal professionista delegato/custode che fisserà la data.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Il Professionista delegato rende noto infine che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista presso il proprio studio nei giorni del lunedì e mercoledì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it.

Ulteriori informazioni possono acquisirsi presso lo studio del Professionista delegato: Cell. 340-2477593 - email avvocatomarcoossino@gmail.com.

Siracusa - Catania, li

Il Professionista Delegato

Avvocato Marco Ossino

Avv. Marco Ossino n.g.