

STUDIO LEGALE

Avv. MARCO OSSINO

Via Vecchia Ognina, 80 – 95129 Catania

Via Birmania n.83 – 00144 Roma

Cell. 340-2477593 Fax 095-8037539

E-mail: avvocatomarcoossino@gmail.com

Pec: marco.ossino@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 462/2016 R.G.E.

Avviso di II° Vendita Immobiliare

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

AVVISA

che il giorno **22 gennaio 2026 alle ore 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 UNICO: *Appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio a tre piani fuori terra posto in Francofonte tra la Via Giambattista Vico n°112/A, piano secondo, riportato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 26, p.lla 1308, sub. 10, nat. A/3 di vani 5.*
Prezzo base d'asta €63.750,00.

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. pari ad €47.812,50

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad **€3.000,00** (5% del prezzo base arrotondato al migliaio di euro più prossimo).

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO: L'abitazione è collocata al piano secondo di una palazzina a tre piani fuori terra sita nel Comune di Francofonte in Via G. Vico n°112/A; presenta unico accesso dal civico n°112/A di Via G. Vico n°112/A. Confina a nord con altra ditta proprietaria e con pozzo luce, ad est con altra ditta proprietaria e pozzo luce, a sud con la stessa Via Giambattista Vico da cui ha accesso e ad ovest con altra ditta proprietaria. Presenta esposizione eliotermica a sud. L'appartamento presenta sul lato nord un pozzo luce sul quale si aprono le finestre della camera da letto doppia, del bagno di rappresentanza e della camera da letto matrimoniale, mentre sulla Via G. Vico aggetta un ampio terrazzo-balcone esterno. L'immobile è attualmente occupato da uno dei debitori. L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico, non di recentissima fattura, presenta interruttore differenziale salvavita; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico mentre l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento è costituito da pompe di calore con unità interne (split) installate nella cucina-sala da pranzo e nella camera da letto matrimoniale. APE emessa il 18/05/2018.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile ricade in Zona **"B1"** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte: la zona "B1" - Abitato esistente adiacente al centro storico "....comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate. In questa zona sono consentiti, con singola concessione, interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.". L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante è discreta, con edifici a destinazione d'uso in massima parte

residenziale, di età coeva a quella del fabbricato oggetto della vendita. L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

Le ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Francofonte, hanno consentito di rintracciare la Concessione per la Esecuzione dei Lavori edilizi n°98 del 1991 per la *“costruzione di un edificio di civile abitazione sito in Via G.B. Vico/Via Cattaneo”* in testa ai precedenti proprietari. Sulla base della documentazione estratta dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte ed in riferimento alla domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995, si conferma quanto dichiarato al precedente paragrafo: dal rilievo effettuato sui luoghi, infatti, appaiono evidenti le difformità sia interne che esterne rispetto al progetto approvato. Le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale attraverso procedura DOCFA, si possono quantificare in € 800,00.

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 21/01/2026**, presso lo studio legale del sottoscritto professionista delegato sito in Catania 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, queste indicazioni saranno direttamente annotate dal Professionista Delegato o suo incaricato *in loco*.

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 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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 22/01/2026, alle ore 16:00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Catania Via Vecchia Ognina n.80.

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

Qualora venga presentata una sola 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 bonifico bancario all'IBAN che verrà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario contestualmente all'aggiudicazione.

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, previo appuntamento, nei giorni del lunedì e mercoledì 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.

Catania, lì

Il Professionista Delegato

Avvocato Marco Ossino
Avv. Marco Ossino n.g.