

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° 193/2025 R.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza:

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa

da Omissis. contro Omissis. N° 193/2025 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSA.

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, seconda sezione civile - esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 20 marzo 2026, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in OMISSIS, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Siracusa al n° ***, veniva riconvocata dalla S.V. al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare

iscritta al n° 193/2025 R.E.I. promossa da OMISSIS, in persona del Procuratore dott. OMISSIS, nella qualità di procuratrice speciale di OMISSIS, con sede legale in Milano, OMISSIS, elettivamente domiciliata in Siracusa, OMISSIS, presso lo studio dell'avv.

OMISSIS che la rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. OMISSIS (OMISSIS), contro i signori:

OMISSIS;

OMISSIS
tel: OMISSIS
e-mail: OMISSIS
P.E.C.: OMISSIS

OMISSIS
N° 193/2025 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

OMISSIS

entrambi quali fideiussori e terzi datori di ipoteca del signor OMISSIS, residenti a Floridia nella via Cristoforo Colombo n° 34, non costituiti nel presente procedimento esecutivo.

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere alle domande formulate dal custode: “*CALCOLARE I COSTI PER L’EVENTUALE ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI PRELAZIONE IN FAVORE DELL’ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI.*”

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

In seno alla relazione già in atti, la sottoscritta non ha calcolato il diritto di prelazione poiché, in base alla giurisprudenza prevalente (Cassazione n. 17523/2003, n. 7056/1999), la prelazione legale (agraria, urbana, ereditaria) è considerata incompatibile con le vendite forzate, sia che si tratti di prelazioni legali, sia per quelle ² di origine convenzionale.

Nelle aste giudiziarie il diritto di prelazione si applica solamente in specifici casi:

- Immobili locati: se l’immobile oggetto di asta è locato a uso abitativo o commerciale, il conduttore potrebbe vantare un diritto di prelazione, in caso di vendita coattiva. Tuttavia, questo diritto non si applica sempre e dipende dalla natura della procedura esecutiva.
- Terreni agricoli: se un terreno agricolo viene venduto all’asta, il confinante coltivatore diretto o l’affittuario con contratto registrato possono avere diritto di prelazione. È fondamentale verificare se il terreno è effettivamente utilizzato per attività agricola e se il potenziale avente diritto è stato informato.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
N° 193/2025 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -



- Quote societarie: se vengono messe all'asta quote di una società, gli altri soci possono vantare un diritto di prelazione, se previsto dallo statuto.

Per quanto sopra, IL DIRITTO DI PRELAZIONE VIENE MENO AUTOMATICAMENTE IN CASO DI VENDITE GIUDIZIARIE.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allega:

- parcella delle competenze.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

3

Noto, 25 marzo 2026

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
N° 193/2025 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -