

ASTA DELEGATA DAL PRIVATO

lotto unico (4[^], 5[^] e 6[^] vendita)

Il sottoscritto Salvatore Gulisano, Notaio in Catania, delegato a compiere le operazioni di vendita degli immobili di cui appresso,

ANNUNCIA AL PUBBLICO

che alle ore **12:00 del giorno 30 gennaio 2024**, nello studio sito in Catania, Corso Italia n. 205, procederà alla vendita all'asta della piena proprietà dei seguenti immobili:

**Casale nobiliare con terreno circostante, siti in Noto (SR),
contrada Bonfalà s.n.**

La masseria si presta all'utilizzo di struttura ricettiva e di sala ricevimenti.

L'edificio ha una pianta di forma rettangolare, con ingresso principale sul lato sud, con androne che conduce ad una corte interna in stile siciliano che dà accesso ai seguenti ambienti: due alloggi al piano terra forniti di bagno e angolo cottura; deposito; sala comune; vano tecnico e alloggio del custode; sala ristorazione; reception, corridoio, zona bagni a servizio del locale ristorazione, cucina, deposito, locale lavanderia, due camere adatte a persone diversamente abili.

Sul lato est ed ovest, in cui il tetto di copertura è assente, si trovano un palmento grande, un palmento piccolo ed un frantoio.

Sul lato ovest si trovano l'ingresso secondario dell'alloggio

custode e sei camere fornite ciascuna di bagno.

Sul lato nord si trova un giardino recintato da adibire a sala esterna a servizio di eventi.

Sul lato sud si trovano la piscina ed il solarium piastrellato.

Dalla corte interna, due scale conducono al piano primo composto da sei camere allo stato rustico, con terrazze e balconi, ed al piano nobile adibito in parte ad alloggio gestore ed in parte ad appartamento allo stato rustico.

Il terreno agricolo circostante ha una superficie di mq. 30.000 (trentamila) circa.

Il terreno è confinante nell'insieme: a nord con le particelle 572, 575 e 577; ad est con le particelle 586 e 506; a sud con le particelle 488 e 188 e ad ovest con le particelle 476 e 604, salvi altri.

Riportati, il fabbricato, nel Catasto Fabbricati di Noto, senza sez. urbana, foglio 305, particella 609, sub 1 (già particella 609 senza sub), cat. D/8, rendita euro 10.691,80, c.da Bonfalà snc, piani T-1;

il terreno, nel Catasto Terreni di Noto, foglio 305:

- **particella 473**, semin. arbor., classe 2, are 1, ca 31, reddito dominicale euro 0,81, reddito agrario euro 0,37;

- **particella 474**, semin. arbor., classe 2, are 1, ca 50, reddito dominicale euro 0,93, reddito agrario euro 0,43;

- **particella 475**, semin. arbor., classe 2, are 9, ca 42,

reddito dominicale euro 5,84, reddito agrario euro 2,68;

- **particella 122**, area rurale, are 9, ca. 0, senza reddito;

- **particella 315**, agrumeto, classe 3, are 69, ca 42, reddito

dominicale euro 197,19, reddito agrario euro 93,22;

- **particella 506**, semin. arbor., classe 2, are 22, ca 78,

reddito dominicale euro 14,12, reddito agrario euro 6,47;

- **particella 573**, semin. arbor., classe 2, ha 1, are 27, ca

55, reddito dominicale euro 79,05, reddito agrario euro 36,23;

- **particella 576**, semin. arbor., classe 2, are 48, ca 86,

reddito dominicale euro 30,28, reddito agrario euro 13,88.

Sono compresi nella vendita in oggetto i cinque

duecentosettantacinquesimi (5/275) indivisi di una striscia di

terreno adibita a trazzera estesa nell'insieme e nel suo

intero are cinquantadue e centiare cinquantatrè circa.

Confinante: a nord con le particelle 22, 488, 508, 505, 503,

696, 701, 497, 140, 612 e 388, ad est con la particella 313, a

sud con le particelle 314, 688, 491, 492 e ad ovest con le

particelle 316 e 388, salvi altri.

Riportata nel Catasto Terreni di Noto, foglio 305:

- **particella 511**, agrumeto, classe 3, are 20, ca 38, reddito

dominicale euro 57,89, reddito agrario euro 27,37;

- **particella 489**: porzione AA, seminativo, classe 2, are 1, ca

19, reddito dominicale euro 0,61, reddito agrario euro 0,25;

porzione AB, agrumeto, classe 3, are 10, ca 00, reddito

dominicale euro 28,41, reddito agrario euro 13,43;

- particella 512, semin. arbor., classe 2, are 2, ca 15,
reddito dominicale euro 1,33, reddito agrario euro 0,61;

- particella 496, agrumeto, classe 3, are 18, ca 81, reddito
dominicale euro 53,43, reddito agrario euro 25,26.

Per quanto riguarda la confomità catastale, lo stato di fatto
del fabbricato corrisponde alla planimetria catastale presente
in Catasto.

Per quanto riguarda la situazione Urbanistica, il fabbricato è
stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e
successivamente è stato effettuato un cambio di destinazione
d'uso, con opere, da fabbricato rurale a struttura ricettiva
"turismo rurale", giusta Concessione Edilizia n. 58/2010
rilasciata dal Comune di Noto in data 28/04/2010.

PRESTAZIONE ENERGETICA dell'immobile riportato nel Catasto
Fabbricati di Noto, foglio 305, particella 609, sub 1:
classe energetica G; indice della prestazione energetica non
rinnovabile EPgl, nren 113,12 kWh/mq anno.

Per quanto riguarda il terreno oggetto del presente avviso di
vendita, dal Certificato di Destinazione Urbanistica
rilasciato dal Comune di Noto in data 20/07/2022 è emerso
quanto segue:

- l'area relativa al foglio 305, particelle 506, 315, 122.
573, 475, 474, 473, 576, 489, 496, 511, 512, 609, ricade in
zona "E" Agricola;

- l'area relativa a parte delle particelle 573, 576, 609 è

gravata dalla "fascia di rispetto autostradale" del P.R.G. del Comune di Noto approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 334/DRU dell'11/05/1993, pervenuto al Comune di Noto in data 21/05/1993 prot. n. 12258 e successive modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22/11/2001; - con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 29/07/2013, avente ad oggetto "Modifiche ed integrazioni all'art. 30 delle N.T.A. e dell'art. 3 del R.E.C. del P.R.G. vigente approvato con D.A. n.634 del 22/11/2001, Approvazione variante", è stata adottata la variante al P.R.G., ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della legge regionale n. 71 del 1978 in pendenza dell'approvazione della Variante Urbanistica in oggetto a far data dal 13/09/2013 sono vigenti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche, e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22.

Presso lo studio del Notaio delegato, in Catania, Corso Italia n.205, il martedì ed il giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, si potrà prendere visione della documentazione relativa agli immobili sopra descritti.

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:

gli immobili sono offerti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza nascenti dalla situazione dei luoghi e dai titoli di provenienza.

I

La quarta vendita sarà effettuata nei termini di legge e l'asta avverrà alle ore 12:00 del giorno 30 gennaio 2024, al seguente prezzo base d'asta: euro 498.000,00;

se la vendita non avrà luogo alla prima asta, si procederà, in data 26 marzo 2024, ore 11:00, alla quinta asta, al seguente prezzo base d'asta: euro 448.200,00;

se la vendita non avrà luogo alla quinta asta, si procederà, in data 28 maggio 2024, ore 11:00, alla sesta asta, al seguente prezzo base d'asta: euro 403.380,00.

II

E' possibile visionare gli immobili inviando presso lo studio notarile di Corso Italia n.205, Catania, richiesta sottoscritta dell'interessato di visionare gli immobili stessi, con allegato il documento di identità, ad uno dei seguenti indirizzi e-mail: "sgulisano@notariato.it" - "gportale.2@notariato.it", inserendo il numero di telefono; le date fissate per la visita degli immobili sono le seguenti:

- 20 gennaio 2024 (dalle ore 11:00 in poi) per gli interessati a visionare gli immobili prima della quarta vendita;
- 16 marzo 2024 (dalle ore 11:00 in poi) per gli interessati a visionare gli immobili prima della quinta vendita;
- 18 maggio 2024 (dalle ore 11:00 in poi) per gli interessati a visionare gli immobili prima della sesta vendita.

III

Nessuno sarà ammesso all'asta, se non avrà presentato la domanda di partecipazione, in carta libera, entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta, nelle mani del Notaio procedente, presso il suo studio in Catania, Corso Italia n.205, telefono n. 095-381913.

La domanda dovrà essere corredata da:

a) dichiarazione espressa di accettazione di tutte le condizioni del presente bando;

b) cauzione non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla parte venditrice e depositato presso il Notaio.

L'offerente inoltre dovrà depositare, unitamente a cauzione:

- se persona fisica, fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);

- se società o persona giuridica, certificato di registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

IV

Le offerte verranno esaminate alla presenza degli offerenti il giorno e l'ora fissate dal presente bando d'asta. In caso di gara, l'aumento minimo sarà di Euro 2.000,00 (duemila/00) e partirà dall'offerta più alta validamente pervenuta nei termini previsti. Dopo ogni rilancio saranno concessi sessanta secondi di tempo per eventuali rilanci successivi. Decorso il tempo stabilito, chi avrà effettuato l'offerta più alta sarà considerato aggiudicatario.

Chi non dovesse risultare aggiudicatario, al termine dell'asta, riavrà l'assegno depositato in c/cauzione al termine delle operazioni d'asta.

V

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario contestualmente sottoscriverà il preliminare di compravendita (che riprodurrà l'oggetto e le condizioni indicate nel presente bando ed indicherà, quale prezzo di vendita, l'importo dell'aggiudicazione) rogato nello studio notarile e la cauzione verrà incamerata dalla parte venditrice quale caparra confirmatoria. In caso di rifiuto di stipulare il preliminare la cauzione sarà incamerata dalla parte promittente venditrice a titolo di caparra confirmatoria.

VI

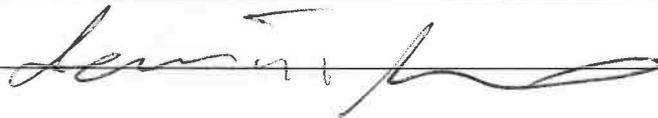
Il promittente venditore ed il promissario acquirente, nel termine di centoventi giorni dalla stipula del preliminare,

dovranno stipulare l'atto definitivo di vendita ed il promissario acquirente dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la somma versata a titolo di caparra confirmatoria, oltre le spese necessarie per la registrazione, trascrizione, voltura catastale e gli onorari notarili per l'atto di vendita definitivo.

VII

Il presente sarà reso pubblico, mediante pubblicazione sui siti Internet "www.notaiogulisano.it", "www.giusyportalenotaio.it" e "www.astegiudiziarie.it."

Catania, 14 dicembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. M. P.', written in a cursive style.