

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\*

**E**

\*\*\*\*\*

**N. Gen. Rep. nr. 106/2025**

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Allegati digitali:

- All. 1 :verbali di sopralluogo delle operazioni peritali
- All. 2: documentazione fotografica
- All. 3 : documentazione ufficio tecnico di Taormina
- All. 4 : documentazione catastale
- All. 5 : banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 6 : Attestato di Prestazione Energetica
- All. 7 : Rogito not. Diliberto rep. 11705

**Lotto 1**  
**Immobile nel comune di Taormina**  
**Foglio 4 part. 603 sub. 2**  
**Via Guardiola Vecchia nr. 36**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Appartamento per civile abitazione a piano terra, facente parte del complesso edilizio denominato “Le Cascate”, avente ingresso attraverso una scala esterna condominiale, ubicato in via Guardiola Vecchia nr. 36, a quota inferiore rispetto alla strada comunale, contraddistinto con il numero interno “ 2 “, composto da camera da letto, bagno, angolo cottura , pranzo soggiorno, bagnetto di dimensioni inferiore a 2 mq, oltre ad un vano destinato a camera ( privo delle necessarie autorizzazioni), un terrazzo interno contiguo alla cucina ed una veranda estremamente panoramica che impreziosisce l’immobile.  
E’ presente, come riportato a verbale, una evidente infiltrazione di umidità nel pranzo soggiorno, proveniente dalla terrazza soprastante.  
Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Taormina nel foglio 4 part. 603 sub. 2, via Guardiola Vecchia n. 36, piano terra, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 66 , rendita euro 426,08; in ditta \*\*\*\*\* con usufrutto 1/1 e \*\*\*\*\* con nuda proprietà 1/1.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: l’immobile è ubicato nella zona quasi centrale del comune di Taormina, in via Guardiola Vecchia

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale e turistico-alberghiera;

**3. STATO DI POSSESSO:**

L’immobile è nel possesso della signora \*\*\*\*\*, che ha consegnato le chiavi al Custode Giudiziario dott. Simone La Rocca, come da verbale di sopralluogo del 02/10/2025.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- *Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione nr. 213/2012 del giorno 22 gennaio 2012 emessa dall’Ufficiale Giudiziario di Palermo, trascritta a Messina il giorno 14 febbraio 2012 ai n.ri 4554/3736 a favore della Curatela del \*\*\*\*\* ( n.6/2011, contro il signor \*\*\*\*\* relativamente alla nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Verbale pignoramento immobili nr. 56 del giorno 12 giugno 2025, emesso dal Tribunale di Messina, trascritta a Messina il giorno 2 luglio 2025 ai n.ri 17770/13797 a favore di \*\*\*\*\*., con sede a Palermo, contro i sopra citati signori \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto e \*\*\*\*\* per la nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Per eventuali servitù si rimanda al rogito del not. Diliberto di Palermo, rep. 11705;*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. **GRAVAMI e FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella relazione notarile del not. Maria Diliberto, del 03/07/2025:

- **Domanda giudiziale per revoca atti** soggetti a trascrizione nr. 213/2012 del giorno 22 gennaio 2012 emessa dall'Ufficiale Giudiziario di Palermo, trascritta a Messina il giorno 14 febbraio 2012 ai n.ri 4554/3736 a favore della Curatela del FALLIMENTO \*\*\*\*\*. ( n.6/2011, contro il signor \*\*\*\*\* relativamente alla nuda proprietà degli immobili in oggetto.
- **Verbale pignoramento immobili** nr. 56 del giorno 12 giugno 2025, emesso dal Tribunale di Messina, trascritta a Messina il giorno 2 luglio 2025 ai n.ri 17770/13797 a favore di Fallimento della \*\*\*\*\* con sede a Palermo, contro i sopra citati signori il diritto di usufrutto e \*\*\*\*\* per la nuda proprietà degli immobili in oggetto.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'immobile ha come destinazione la civile abitazione, secondo il progetto approvato dal comune di Taormina. Dagli elaborati tecnici acquisiti **si evincono alcune difformità** tra i luoghi visionati durante le operazioni peritali e le piante tipo dei grafici e la planimetria catastale. Non è stata rinvenuta la pianta autorizzata dal comune, giusta richiesta di accesso atti del 09/10/2025 prot. 50009/2025.

Sono riscontrabili difformità di distribuzione interna. Inoltre, è stato realizzato un nuovo volume edilizio che aumenta la superficie utile dell'immobile, lo stesso dovrà essere demolito e si dovranno riportare i luoghi alle condizioni originarie.

Si potranno sanare le opere in difformità, diversa distribuzione interna, mediante la redazione e la presentazione di un progetto in sanatoria ed eliminare il volume non autorizzato, **a carico dell'acquirente**. L'interpiano del corridoio è inferiore a 2,40 m.

Oneri per spese tecniche ed amministrative: euro +3.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sono presenti difformità tra la planimetria catastale presente nella banca dati dell'ufficio catasto ed i luoghi oggetto della presente. E' stata riscontrata sia una diversa distribuzione interna degli ambienti, in particolare della cucina, del salone e del bagno oltre ad un nuovo volume edilizio, privo delle necessarie autorizzazioni ricavato sulla veranda interna dell'appartamento.

Per la redazione, **a carico dell'acquirente**, del docfa e della sistemazione planimetrica catastale si considerano per spese tecniche pari ad € 500,00.

Oneri e spese catastali: + 500,00;

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni in merito, la sig.ra \*\*\*\*\* riferisce di avere oneri condominiali da versare per un importo pari a circa euro 700,00 e che l'attuale amministratore risulta dimissionario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale.

- Le unità immobiliari oggetto della presente appartengono in piena proprietà alla signora \*\*\*\*\* nata a Catania il \*\*\*\*\*, per acquisto fatto in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del giorno 17.03.1988 alle minute del notaio Salvatore Diliberto di Palermo repertorio n. 11705, trascritto a Messina in data 9 aprile 1988 ai n.ri 9799/8342 da potere di Pagano Vincenzo nato a Taormina il giorno 19/05/1926 e Chemi Maria nata a Messina il giorno 14.10.1935.
- Si precisa che con atto di donazione del 28.10.2010 not. Riccardo Dagnino repertorio nr. 1766/1117 \*\*\*\*\* donava a \*\*\*\*\*, nato a Catania il 02.05.1989, la nuda proprietà, riservando essa stessa il diritto di usufrutto, sulle unità immobiliari in oggetto.
- Successivamente con sentenza nr. 5620/2016 pubblicata il 7 novembre 2016 R.G. 510/2016, il Tribunale di Palermo in accoglimento della domanda proposta dalla curatela del fallimento \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* **ha dichiarato inefficace l'atto di donazione suddetto nei confronti della Curatela del Fallimento \*\*\*\*\*.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta di accesso agli atti del 09/10/2025 prot. 50009/25, a mezzo pec, presso il comune di Taormina è stata acquisita la seguente documentazione tecnica in ditta Brundig Ernest:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29.06.1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09-12-1965
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia
- Dal rogito è possibile evincere che è stata rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16/09/1963 e che l'autorizzazione al parcheggio è del 30/07/1986 prot. 0717/86

### Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Appartamento per civile abitazione a piano terra, facente parte del complesso edilizio denominato "Le Cascate", avente ingresso attraverso una scala esterna condominiale, ubicato in via Guardiola Vecchia nr. 36, a quota inferiore rispetto alla strada comunale, contraddistinto con il numero interno "2", composto da camera da letto, bagno, angolo cottura, pranzo soggiorno, bagnetto di dimensioni inferiori a 2 mq, oltre ad un vano destinato a camera privo delle necessarie autorizzazioni, ad un terrazzo interno contiguo alla cucina ed una veranda estremamente panoramica che impreziosisce l'immobile.

E' presente, come riportato a verbale, una evidente infiltrazione di umidità nel pranzo soggiorno, proveniente dalla terrazza soprastante.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

## DESTINAZIONE URBANISTICA:

Giusta richiesta di accesso agli atti del 09/10/2025 prot. 50009/25, a mezzo pec, presso il comune di Taormina è stata acquisita la seguente documentazione tecnica in ditta Brundig Ernest:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29.06.1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09-12-1965
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia
- Dal rogito è possibile evincere che è stata rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16/09/1963 e che l'autorizzazione al parcheggio è del 30/07/1986 prot. 0717/86

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata determinata la superficie utile delle diverse destinazioni, per quanto concerne il terrazzo è stato considerato un coefficiente pari a 0,3 come riportato nel manuale della banca dati dell'Osservatorio immobiliare, secondo il D.P.R. 138/98, lo stesso coefficiente è stato riportato anche per il terrazzo più grande ( esterno sotto richiamato) sebbene di superficie maggiore di 25 mq, ma tale coefficiente è dovuto alla posizione, all'utilità ed alla veduta del bene.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	66	1	66
Terrazzo interno	Sup lorda	16,8	0,3	5,04
Terrazzo esterno	Sup. lorda	45	0,3	13,5
<b>Superficie tot. equivalente</b>				84,54 mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., ultimo valore fornito relativo al 1° semestre 2025, nella zona ove ricade l'immobile, "zona semicentrale, area limitrofa al centro, comprende valori tra 2.500 – 3.300 euro/mq, "considereremo, dato il mercato immobiliare attualmente particolarmente favorevole, un **valore base pari a 3.000 euro/mq**, a cui si applicheranno alcuni coefficienti correttivi.

Il valore dell'immobile oggetto della presente sarà :

- Valore complessivo: € 253.620,00

A tale valore, verranno applicati alcuni coefficienti correttivi dovuti alla panoramicità del bene in oggetto ed alle caratteristiche peculiari ( vedi terrazza ) - coefficiente 1,2- , alla vetustà della facciata e alla presenza di infiltrazioni soprastanti - coefficiente 0,9 - , avremo pertanto :

**Valore immobile con applicazione dei coefficienti = € 253.620,00 \* 1,2 \* 0,9 = € 273.909,60 –**

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo, rogito di acquisto dell'immobile.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Immobile a destinazione residenziale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario
residenziale	84,54	€ 3.000/mq

- spese tecniche per la sanatoria e per il catasto a carico dell'acquirente : € - 3.500,00

- Spese per l'acquirente, per l'eliminazione della porzione abusiva : € 20.000,00 – a corpo –

Residuano per il bene in oggetto :

€ 273.909,60 - € 3.500,00 - € 20.000,00 = € **250.409,60**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non, per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**25.040,96**

- **Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :**

**€ 225.368,64**

\*\*\*\*\*

**Lotto 2**  
**Parceggio scoperto nel comune di Taormina**  
**Foglio 4 part. 1075 sub. 11**  
**Via Guardiola Vecchia n. 36 C**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Parceggio scoperto ubicato nel terreno adiacente il complesso edilizio denominato “Le Cascate “, avente ingresso carrabile dalla via Guardiola Vecchia nr. 36 C, ubicato a quota inferiore rispetto alla strada comunale, consistenza 12 mq.

Confina con Via Guardiola Vecchia, con terreno condominiale ed altri posti macchina. Si rimanda per ogni effetto di legge al rogito del not. Bonanno di Taormina del 30 settembre 1986 ed al rogito del not Terranova del 7 novembre 1980 , registrato al nr. 7748 ed al rogito di acquisto del not. Diliberto del 17 marzo 1988 rep. nr. 11705.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Taormina nel **foglio 4 part. 1075 sub. 11**, categoria C/6, consistenza 12 mq, via Guardiola Vecchia nr. 36, piano T, rendita € 32,85, in ditta \*\*\*\*\* ( usufrutto 1/1 ) e \*\*\*\*\* ( nuda proprietà per 1/1 ).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: il parceggio è ubicato nella zona quasi centrale del comune di Taormina, in via Guardiola Vecchia n. 36

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale e turistico-alberghiera;

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il parceggio è nel possesso della signora \*\*\*\*\*, che ha consegnato le chiavi al Custode Giudiziario dott. Simone La Rocca, come da verbale di sopralluogo del 02/10/2025.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- *Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione nr. 213/2012 del giorno 22 gennaio 2012 emessa dall'Ufficiale Giudiziario di Palermo, trascritta a Messina il giorno 14 febbraio 2012 ai n.ri 4554/3736 a favore della Curatela del FALLIMENTO \*\*\*\*\*. ( n.6/2011, contro il signor \*\*\*\*\* relativamente alla nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Verbale pignoramento immobili nr. 56 del giorno 12 giugno 2025, emesso dal Tribunale di Messina, trascritta a Messina il giorno 2 luglio 2025 ai n.ri 17770/13797 a favore di Fallimento della \*\*\*\*\*., con sede a Palermo, contro i sopra citati \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto e \*\*\*\*\* per la nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Per eventuali servitù si rimanda al rogito del not. Diliberto di Palermo, rep. 11705;*

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **GRAVAMI e FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella relazione notarile del not. Maria Diliberto, del 03/07/2025:

- *Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione nr. 213/2012 del giorno 22 gennaio 2012 emessa dall'Ufficiale Giudiziario di Palermo, trascritta a Messina il giorno 14 febbraio 2012 ai n.ri 4554/3736 a favore della Curatela del FALLIMENTO \*\*\*\*\* ( n.6/2011, contro il signor \*\*\*\*\* relativamente alla nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Verbale pignoramento immobili nr. 56 del giorno 12 giugno 2025, emesso dal Tribunale di Messina, trascritta a Messina il giorno 2 luglio 2025 ai n.ri 17770/13797 a favore di Fallimento della \*\*\*\*\*., con sede a Palermo, contro i sopra citati signori \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto e \*\*\*\*\* per la nuda proprietà degli immobili in oggetto.*

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per ogni effetto di legge si rimanda al rogito di acquisto del not. Diliberto, sopra citato, ed al rogito del not. Bonanno di Taormina, del 30 settembre 1986, a cui si fa riferimento nel medesimo rogito.

Non sussistono difformità edilizie , trattandosi di parcheggio scoperto, si richiama l'autorizzazione del parcheggio del 30/07/1986 prot. 0717/86 citata negli atti di compravendita.

Oneri per spese tecniche ed amministrative: euro +0,00;

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità;

Non sono presenti difformità sostanziali relativamente alla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto edilizio;

Oneri e spese catastali: + 0,00;

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni in merito, la sig.ra \*\*\*\*\* riferisce, nel verbale di accesso, di avere oneri condominiali da versare per un importo pari a circa euro 700,00 e che l'attuale amministratore risulta dimissionario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale.

- Le unità immobiliari oggetto della presente appartengono in piena proprietà alla signora \*\*\*\*\* nata a Catania il \*\*\*\*\*, per acquisto fatto in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del giorno 17.03.1988 alle minute del notaio Salvatore Diliberto di Palermo repertorio n. 11705, trascritto a Messina in data 9 aprile 1988 ai n.ri 9799/8342 da potere di Pagano Vincenzo nato a Taormina il giorno 19/05/1926 e Chemi Maria nata a Messina il giorno 14.10.1935.
- Nel rogito di acquisto si riporta che il parcheggio è stato acquistato da potere del sig. Scavo Venerando in virtù del contratto in notaio Terranova del 7 novembre 1980, reg.to al nr. 7746.
- Si precisa che con atto di donazione del 28.10.2010 not. Riccardo Dagnino repertorio nr. 1766/1117 \*\*\*\*\* donava a \*\*\*\*\*, nato a Catania il 02.05.1989, la nuda proprietà, riservando essa stessa il diritto di usufrutto, sulle unità immobiliari in oggetto.
- Successivamente con sentenza nr. 5620/2016 pubblicata il 7 novembre 2016 R.G. 510/2016, il \*\*\*\*\* srl nei confronti di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* **ha dichiarato inefficace l'atto di donazione suddetto nei confronti della Curatela del Fallimento \*\*\*\*\***

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta di accesso agli atti del 09/10/2025 prot. 50009/25, a mezzo pec, presso il comune di Taormina è stata acquisita la seguente documentazione tecnica in ditta Brundig Ernest:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29.06.1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09-12-1965
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia
- Dal rogito è possibile evincere che è stata rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16/09/1963 e **che l'autorizzazione al parcheggio è del 30/07/1986 prot. 0717/86**

### Descrizione **parcheggio scoperto** di cui al punto **A**

Parcheggio scoperto ubicato nel terreno adiacente il complesso edilizio denominato "Le Cascate", avente ingresso carrabile dalla via Guardiola Vecchia nr. 36 C, ubicato a quota inferiore rispetto alla strada comunale, consistenza 12 mq.

Confina con Via Guardiola Vecchia, con terreno condominiale ed altri posti macchina. Si rimanda per ogni effetto di legge al rogito del not. Bonanno di Taormina del 30 settembre 1986 ed al rogito del not Terranova del 7 novembre 1980, registrato al nr. 7748 ed al rogito di acquisto del not. Diliberto del 17 marzo 1988 rep. nr. 11705.

## DESTINAZIONE URBANISTICA:

Giusta richiesta di accesso agli atti del 09/10/2025 prot. 50009/25, a mezzo pec, presso il comune di Taormina è stata acquisita la seguente documentazione tecnica in ditta Brundig Ernest:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29.06.1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09-12-1965
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia
- Dal rogito è possibile evincere che è stata rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16/09/1963 e che **l'autorizzazione al parcheggio è del 30/07/1986 prot. 0717/86**

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata determinata la superficie utile del parcheggio scoperto, che è pari a 12 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Parcheggio scoperto	Sup. reale lorda	12	1	12
<b>Superficie tot. equivalente</b>				12 mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., ultimo valore fornito relativo al 1° semestre 2025, nella zona ove ricade il parcheggio scoperto, "*zona semicentrale, area limitrofa al centro, comprende valori tra 950- 1350 euro/ mq*", "considereremo, dato il mercato immobiliare attualmente particolarmente favorevole, un **valore medio pari a 1.100 euro/mq.**

Il valore dell'immobile oggetto della presente sarà :

- **Valore complessivo: € 1.100 \* 12 mq = € 13.200,00**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Immobile a destinazione residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario
Parcheggio scoperto	12	€ 1.100/mq

- Valore complessivo: € 1.100 \* 12 mq = € 13.200,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non, per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 1.320,00**

- **Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :

**€ 11.880,00**

\*\*\*\*\*

**Lotto 3**  
**Parceggio scoperto nel comune di Taormina**  
**Foglio 4 part. 1075 sub. 12**  
**Via Guardiola Vecchia n. 36 C**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Parceggio scoperto ubicato nel terreno adiacente il complesso edilizio denominato “Le Cascate “, avente ingresso carrabile dalla via Guardiola Vecchia nr. 36 C, ubicato a quota inferiore rispetto alla strada comunale, consistenza 12 mq.  
Confina con Via Guardiola Vecchia, con terreno condominiale ed altri posti macchina. Si rimanda per ogni effetto di legge al rogito del not. Bonanno di Taormina del 30 settembre 1986 ed al rogito del not Terranova del 7 novembre 1980 , registrato al nr. 7748 ed al rogito di acquisto del not. Diliberto del 17 marzo 1988 rep. nr. 11705.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Taormina nel **foglio 4 part. 1075 sub. 12**, categoria C/6, consistenza 12 mq, via Guardiola Vecchia nr. 36, piano T, rendita € 32,85, in ditta \*\*\*\*\* ( usufrutto 1/1 ) e \*\*\*\*\* ( nuda proprietà per 1/1 ).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: il parceggio è ubicato nella zona quasi centrale del comune di Taormina, in via Guardiola Vecchia n. 36 C

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale e turistico-alberghiera;

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il parceggio è nel possesso della signora \*\*\*\*\*, che ha consegnato le chiavi al Custode Giudiziario dott. Simone La Rocca, come da verbale di sopralluogo del 02/10/2025.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- *Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione nr. 213/2012 del giorno 22 gennaio 2012 emessa dall'Ufficiale Giudiziario di Palermo, trascritta a Messina il giorno 14 febbraio 2012 ai n.ri 4554/3736 a favore della Curatela del FALLIMENTO \*\*\*\*\* ( n.6/2011, contro il signor \*\*\*\*\* relativamente alla nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Verbale pignoramento immobili nr. 56 del giorno 12 giugno 2025, emesso dal Tribunale di Messina, trascritta a Messina il giorno 2 luglio 2025 ai n.ri 17770/13797 a favore di Fallimento della \*\*\*\*\*, con sede a Palermo, contro i sopra citati signori \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto e \*\*\*\*\* per la nuda proprietà degli immobili in oggetto.*
- *Per eventuali servitù si rimanda al rogito del not. Diliberto di Palermo, rep. 11705;*

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **GRAVAMI e FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella relazione notarile del not. Maria Diliberto, del 03/07/2025:

- *Domanda giudiziale per revoca atti* soggetti a trascrizione nr. 213/2012 del giorno 22 gennaio 2012 emessa dall'Ufficiale Giudiziario di Palermo, trascritta a Messina il giorno 14 febbraio 2012 ai n.ri 4554/3736 a favore della Curatela del FALLIMENTO \*\*\*\*\*. ( n.6/2011, contro il signor \*\*\*\*\* relativamente alla nuda proprietà degli immobili in oggetto.
- *Verbale pignoramento immobili* nr. 56 del giorno 12 giugno 2025, emesso dal Tribunale di Messina, trascritta a Messina il giorno 2 luglio 2025 ai n.ri 17770/13797 a favore di Fallimento della \*\*\*\*\* con sede a Palermo, contro i sopra citati signori \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto e \*\*\*\*\* per la nuda proprietà degli immobili in oggetto.

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per ogni effetto di legge si rimanda al rogito di acquisto del not. Diliberto, sopra citato, ed al rogito del not. Bonanno di Taormina, del 30 settembre 1986, a cui si fa riferimento nel medesimo rogito.

Non sussistono difformità edilizie , trattandosi di parcheggio scoperto, si richiama l'autorizzazione del parcheggio del 30/07/1986 prot. 0717/86 citata negli atti di compravendita.

Oneri per spese tecniche ed amministrative: euro +0,00;

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità;

Non sono presenti difformità sostanziali relativamente alla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto edilizio;

Oneri e spese catastali: + 0,00;

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni in merito, la sig.ra \*\*\*\*\*riferisce, nel verbale di accesso, di avere oneri condominiali da versare per un importo pari a circa euro 700,00 e che l'attuale amministratore risulta dimissionario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale.

- Le unità immobiliari oggetto della presente appartengono in piena proprietà alla signora \*\*\*\*\*nata a Catania il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per acquisto fatto in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del giorno 17.03.1988 alle minute del notaio Salvatore Diliberto di Palermo repertorio n. 11705, trascritto a Messina in data 9 aprile 1988 ai n.ri 9799/8342 da potere di Pagano Vincenzo nato a Taormina il giorno 19/05/1926 e Chemi Maria nata a Messina il giorno 14.10.1935.
- Nel rogito di acquisto si riporta che il parcheggio è stato acquistato da potere del sig. Scavo Venerando in virtù del contratto in notaio Terranova del 7 novembre 1980, reg.to al nr. 7746.
- Si precisa che con atto di donazione del 28.10.2010 not. Riccardo Dagnino repertorio nr. 1766/1117 \*\*\*\*\* donava a \*\*\*\*\*, nato a Catania il 02.05.1989, la nuda proprietà, riservando essa stessa il diritto di usufrutto, sulle unità immobiliari in oggetto.
- Successivamente con sentenza nr. 5620/2016 pubblicata il 7 novembre 2016 R.G. 510/2016, il Tribunale di Palermo in accoglimento della domanda proposta dalla curatela del fallimento \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* **ha dichiarato inefficace l'atto di donazione suddetto nei confronti della Curatela del Fallimento \*\*\*\*\***

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta di accesso agli atti del 09/10/2025 prot. 50009/25, a mezzo pec, presso il comune di Taormina è stata acquisita la seguente documentazione tecnica in ditta Brundig Ernest:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29.06.1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09-12-1965
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia
- Dal rogito è possibile evincere che è stata rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16/09/1963 e **che l'autorizzazione al parcheggio è del 30/07/1986 prot. 0717/86**

### Descrizione **parcheggio scoperto** di cui al punto **A**

Parcheggio scoperto ubicato nel terreno adiacente il complesso edilizio denominato "Le Cascate", avente ingresso carrabile dalla via Guardiola Vecchia nr. 36 C, ubicato a quota inferiore rispetto alla strada comunale, consistenza 12 mq.

Confina con Via Guardiola Vecchia, con terreno condominiale ed altri posti macchina. Si rimanda per ogni effetto di legge al rogito del not. Bonanno di Taormina del 30 settembre 1986 ed al rogito del not Terranova del 7 novembre 1980, registrato al nr. 7748 ed al rogito di acquisto del not. Diliberto del 17 marzo 1988 rep. nr. 11705.

## DESTINAZIONE URBANISTICA:

Giusta richiesta di accesso agli atti del 09/10/2025 prot. 50009/25, a mezzo pec, presso il comune di Taormina è stata acquisita la seguente documentazione tecnica in ditta Brundig Ernest:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29.06.1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09-12-1965
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia
- Dal rogito è possibile evincere che è stata rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16/09/1963 e che **l'autorizzazione al parcheggio è del 30/07/1986 prot. 0717/86**

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata determinata la superficie utile del parcheggio scoperto, che è pari a 12 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Parcheggio scoperto	Sup. reale lorda	12	1	12
<b>Superficie tot. equivalente</b>				12 mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., ultimo valore fornito relativo al 1° semestre 2025, nella zona ove ricade il parcheggio scoperto, "*zona semicentrale, area limitrofa al centro, comprende valori tra 950- 1350 euro/ mq*", "considereremo, dato il mercato immobiliare attualmente particolarmente favorevole, un **valore medio pari a 1.100 euro/mq.**

Il valore dell'immobile oggetto della presente sarà :

- **Valore complessivo: € 1.100 \* 12 mq = € 13.200,00**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Immobile a destinazione residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario
Parcheggio scoperto	12	€ 1.100/mq

- Valore complessivo: € 1.100 \* 12 mq = € 13.200,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non, per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 1.320,00**

- **Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

**Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :**

**€ 11.880,00**

Messina, Novembre 2025

## IL CONSULENTE TECNICO

**ing. Domenico Lupo'**

