



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURE RIUNITE

n.318/1998; n.101/1999, n.173/04  
e n.252/2019 R.G.E.

**G.E. DOTT. BISIGNANO**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BNL S.P.A.**

XXXXXX

XXXXXX

DEBITORE:

VILLA KRISTINA, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXE  
XXXXXX XXXXXX

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

15/02/2023

TECNICO INCARICATO:

**ALESSANDRO MONTAGNINO**

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2206*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n.1449*

*C.F.: MNTLSN70M09B4290*

con studio in MESSINA (ME) V. Sant'Agostino 23

telefono: 3493201460 - fax: 0908967451

email: ing.alessandromontagnino@gmail.com



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in Messina via sant'Agostino, 23, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.2206, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. dott. Claudia Giovanna Bisignano, con ordinanza del 24/5/2021, redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva n.318/1998 e n.101/99, n.173/04 e n.252/2019 R.G.E del Tribunale di Messina.

## VERIFICA PRELIMINARI

Per chiarezza espositiva, in questa premessa, si è ritenuto opportuno riepilogare gli atti di pignoramento relativi alle quattro procedure esecutive, evidenziando gli immobili oggetto del pignoramento con le relative quote di proprietà e le quote pignorate ai diversi soggetti.

ATTO PIGNORAMENTO DEL 23.10.1988 TRASCRITTO AI NN.22026/18758			
Rif. Prog.	IMMOBILI	Quota complessiva Pignorata	Quota pignorata e Soggetto
A	Albergo (Hotel Villa Kristina) via Rotabile per Castelmola 23/B (oggi Leonardo da Vinci) N.C.E.U. fg.3 di Taormina part.559	1/1	• 1/2 XXXXXX
			• 1/2 XXXXXXdi XXXXXXXXXXXXX e C. snc.

ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999 TRASCRITTO AI NN.12245/10320			
Rif. Prog.	IMMOBILI	Quota complessiva Pignorata	Quota pignorata e Soggetto
B	Terreno Contrada Marfele -Frazione Trappitello N.C.E.U. fg.10 part.311 (ex 11d) di Taormina	1/1	• 1/2 XXXXXX
			• 1/2 XXXXXXXXXXXXXX
C	Terreno via Rotabile per Castelmola (oggi Leonardo da Vinci) N.C.T. fg.3 di Taormina part.556	1/1	• 1/2 XXXXXX
			• 1/2 XXXXXXXXXXXXXX
D	Unità Immobiliare al P.T. c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388	1/1	• 1/3 XXXXXX
			• 1/3 XXXXXXXXXXXXXX
			• 1/3 XXXXXXXXXXXXXX
E	Terreno c.da Madama o Madonna della Rocca (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.T. Fg.3 part.1539	1/1	1/3 XXXXXX
			1/3 XXXXXXXXXXXXXX
			1/3 XXXXXXXXXXXXXX
F	Terreno C.da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.T. Fg.3 part.727	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXXX



<b>G</b>	<b>Locale commerciale/bottega al P.T.</b> Via Giovanni Di Giovanni, 16-18 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.1 (oggi sub.8)	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
<b>H</b>	<b>Unità residenziale al P.1</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.2	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
<b>I</b>	<b>Unità residenziale al P.2</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.3	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
<b>L</b>	<b>Unità residenziale al P.3</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.5 (ex sub.4)	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
<b>M</b>	<b>Unità residenziale al P.4</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.6 (ex sub.4)	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX

<b>ATTO PIGNORAMENTO 21.7.2004 TRASCRITTO AI NN.26645/17475</b>			
<b>Rif. Prog.</b>	<b>IMMOBILI</b>	<b>Quota complessiva Pignorata</b>	<b>Quota pignorata e Soggetto</b>
<b>G</b>	<b>Locale commerciale/bottega al P.T.</b> Via Giovanni Di Giovanni, 16-18 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.1 (oggi sub.8)	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX
<b>H</b>	<b>Unità residenziale al P.1</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.2	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX
<b>I</b>	<b>Unità residenziale al P.2</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.3	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX
<b>L</b>	<b>Unità residenziale al P.3</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.5 (ex sub.4)	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
<b>M</b>	<b>Unità residenziale P.4</b> Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.6 (ex sub.4)	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX

<b>ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019 TRASCRITTO AI NN.4511/3191</b>			
<b>Rif. Prog.</b>	<b>IMMOBILI</b>	<b>Quota complessiva Pignorata</b>	<b>Quota pignorata e Soggetto</b>
<b>D</b>	<b>APPARTAMENTO al P.T.</b> c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388	1/1	1/1 XXXXXX XXXXXX
<b>E</b>	<b>Terreno</b> c.da Madama o Madonna della Rocca (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.T. Fg.3 part.1539	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX



G	Unità immobiliare (bottega) al P.T. Via Giovanni Di Giovanni, 16-18 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.1 (oggi sub.8)	1/2	1/4 XXXXXXXXXXXXX
			1/4 XXXXXXXXXXXXX
H	Unità immobiliare (appartamento) al P.1 Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.2	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
I	Unità immobiliare (appartamento) al P.2 Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.3	1/2	1/2 XXXXXXXXXXXXX
L	Unità immobiliare (appartamento) al P.3 Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.5 (ex sub.4)	1/2	1/4 XXXXXXXXXXXXX
			1/4 XXXXXXXXXXXXX
M	Unità immobiliare (appartamento) al P.4 Via Giovanni Di Giovanni, 14 N.C.E.U. fg.15 di Taormina part.246 sub.6 (ex sub.4)	1/2	1/4 XXXXXXXXXXXXX
			1/4 XXXXXXXXXXXXX
N	Deposito/cantina al P.T. c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.1	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX
			1/2 XXXXXXXXXXXXX
O	Abitazione al P.1 c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.3	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX
			1/2 XXXXXXXXXXXXX
P	Abitazione al P.2 c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.5	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX
			1/2 XXXXXXXXXXXXX
Q	Lastrico solare al P.3 c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.6	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX
			1/2 XXXXXXXXXXXXX

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- Verifica dei documenti depositati e allegati agli atti di pignoramento;
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- Verifiche tecnico amministrative necessarie per l'espletamento della relazione di consulenza;
- Verifiche dello stato dei luoghi;
- Rilievo degli immobili;
- Stima degli immobili.

In via preliminare si è provveduto a verificare la documentazione catastale e ipocatastale prevista dall'art.567 comma 2 c.p.c., effettuando ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio i Messina, al fine di estendere la verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni di tutti gli immobili pignorati per un periodo superiore ai vent'anni anteriori al pignoramento.

I risultati di tali verifiche sono stati riportati per ogni immobile nell'apposito paragrafo relativo ai "Vincoli e oneri giuridici".

In questa premessa, sembra opportuno precisare, per come desunto dalle verifiche catastali e ipocatastali, che l'immobile identificato alla lettera "D" della tabelle riassuntive dei dati del pignoramento (Appartamento a piano terra del corpo di fabbrica in Taormina c.da Castello via Leonardo da Vinci fg.3 part.388), coincide con quello riportato alla lettera "N" (Deposito cantina al piano terra del corpo di fabbrica in Taormina, c.da Castello via Leonardo da Vinci



fig.3 part.388 sub.1). A tal riguardo si evidenzia che al piano terra del suddetto corpo di fabbrica insiste una sola unità immobiliare oggi adibita e utilizzata come appartamento per la quale è stata presentata l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno e della cantina al piano terra in appartamento, dichiarando che le opere abusive erano state ultimate entro l'anno 1982.

I dati identificativi dell'immobile riportato alla lettera "D" sono quelli desunti dall'atto di donazione della nuda proprietà, redatto il 31/12/1991 in notar Vincenzo Di Pasquale rep.6642 registrato il 29/1/1992 ai nn. 4108/3616, in favore di XXXXXXXXXXXX con riserva di usufrutto per i donanti XXXXXXXXXXXX e XXXXXX. Tale atto non risulta ancora riportato nelle banche dati del Catasto, per cui l'intestazione catastale è ancora ad oggi XXXXXXXXXXXX e XXXXXX.

Per quanto sopra, nelle successive operazioni estimative, verrà preso in considerazione solo l'immobile identificato con la lettera "D", in quanto correttamente pignorato a XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza del suddetto atto di donazione.

Le operazioni peritali sono proseguite con gli accertamenti e le verifiche in situ, che si sono svolte presso tutti gli immobili oggetto di pignoramento, nelle giornate del 20/1/2018, 31/1/2018, 16/4/2018, 7/5/2019, 18/12/2019, 20/12/2019, 23/12/2019, 9/1/2020, 9/4/2021, 14/7/2021, 03/2/09/04/2018, 2023 (si allegano esclusivamente i verbali dei sopralluoghi effettuati in presenza degli esecutari).

Successivamente si sono eseguiti gli accertamenti riguardanti la regolarità tecnico amministrativa dei singoli immobili presso l'ufficio tecnico del Comune di Taormina dove, con la supervisione del responsabile dell'ufficio tecnico, è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Autorizzazione per la sopraelevazione dell'immobile sito in Taormina via Di Giovanni n.233 del 15/2/1957 completo di elaborati grafici (All.07-08);
- Concessione edilizia per la costruzione di un'abitazione a due elevazioni oltre piano terra adibito a servizi e giardino d'inverno n.87 del 24/10/1979 prot.n.9349 in via Rotabile per Castelmola (oggi via Leonardo da Vinci) completo di elaborati grafici (All.11-12);
- Abitabilità del corpo di fabbrica in Taormina via Rotabile per Castelmola (oggi via Leonardo da Vinci) del 30/4/1981 prot.n.2782/81;
- Condono edilizia ai sensi della L.47/85 prot.n.9922 del 29/9/1986.
- Ricadenzia Urbanistica di tutti i terreni oggetto della presente procedura.

Successivamente si sono esperite ulteriori indagini presso la Soprintende dei beni culturali di Messina al fine di accertare la possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate negli immobili nel corso dei sopralluoghi rispetto ai provvedimenti assentiti.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza.



## COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Sembra opportuno precisare innanzitutto che, per come stabilito durante le udienze, gli immobili identificati alla lettera A (albergo XXXXXXVia Rotabile per Castelmola, 23/B oggi via Leonardo da Vinci) identificato al N.C.E.U. al fg.3 di Taormina particella 559 e quello alla lettera C (Terreno in via Rotabile per Castelmola – oggi via Leonardo da Vinci) identificato al N.C.T. al foglio 3 di Taormina particella 556, in questa fase non verranno presi in considerazione in attesa di ulteriori statuizioni.

Ciò premesso, il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, propone la seguente formazione dei lotti, esplicitata per maggiore chiarezza, in forma tabellare.

LOTTO	Prog. Imm.	IMMOBILI	Quota COMPLESSIVA Pignorata	Quota parziale pignorata e soggetto contro	Atto pignoramento
1	B	Terreno Contrada Marfele -Frazione Trappitello del comune di Taormina N.C.E.U. fg.10 part.311 (ex11d)	1/1	1/2 XXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999
				1/2 XXXXXXXXXXXXX	
2	E	Terreno c.da Madama o Madonna della Rocca (oggi Via Leonardo da Vinci) del comune di Taormina N.C.T. Fg.3 part.1539	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
3	G	Unità immobiliare (Bottega) Via Giovanni Di Giovanni, 16-18 di Taormina N.C.E.U. fg.15 part.246 sub.8 (ex sub.1)	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999 ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	H	Unità Immobiliare (appartamento) Via Giovanni Di Giovanni, 14 di Taormina N.C.E.U. fg.15 part.246 sub.2	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999 ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	I	Unità immobiliare (appartamento) Via Giovanni Di Giovanni, 14 di Taormina N.C.E.U. fg.15 part.246 sub.3	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999 ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	L	Unità immobiliare (appartamento) Via Giovanni Di Giovanni, 14 di Taormina N.C.E.U. fg.15 part.246 sub.5 (ex sub.4)	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999 ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	M	Unità immobiliare (appartamento) Via Giovanni Di Giovanni, 14 di Taormina N.C.E.U. fg.15 part.246 sub.6 (ex sub.4)	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999 ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019



<b>4</b>	<b>D</b>	<b>Appartamento al P.T.</b> c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.1	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
<b>5</b>	<b>O</b>	<b>Abitazione al P.1</b> c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.3	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX1/2 XXXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	<b>F</b>	<b>Quota ½ di Terreno</b> C.da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.T. Fg.3 part.727 del comune di Taormina	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999
<b>6</b>	<b>P</b>	<b>Abitazione al P.2</b> c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.5	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX1/2 XXXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	<b>Q</b>	<b>Lastrico solare</b> c. da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.E.U. Fg.3 di Taormina part.388 sub.6	1/1	1/2 XXXXXXXXXXXXX1/2 XXXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 19/12/2019
	<b>F</b>	<b>Quota ½ di Terreno</b> C.da Castello (oggi Via Leonardo da Vinci) N.C.T. Fg.3 part.727 del comune di Taormina	1/1	1/1 XXXXXXXXXXXXX	ATTO PIGNORAMENTO 7.5.1999



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.318/1998, e n.101/1999, n.173/04 e n. 252/2019 R.G.E.

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- B** Lotto di terreno edificabile Via Bellini – contrada Marfele - Frazione Trappitello del comune di Taormina  
Superficie commerciale di **1.350,00 mq**  
QUOTE DI PROPRIETÀ
- 1/2 XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
  - 1/2 Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	10 di Taormina
Particella	311
Categoria	Seminativo Arbor.
Classe	1
Consistenza	1350 mq
Reddito Dominicale	8,37 Euro
Reddito Agrario	3,17 Euro
Intestazione:	XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX Renda XXXXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

### COERENZE

Il lotto di terreno confina a Nord con Traversa Vincenzo Bellini, a Est e a Sud con terreni altre ditte, a Ovest con via Vincenzo Bellini.

## 2. DESCRIZIONE SOMXXXXXXXXX RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità oggetto del presente procedimento è un lotto di terreno edificabile ubicato nella frazione di Trappitello del comune di Taormina, contrada Marfele, con accesso dalla via Bellini.

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| • Consistenza commerciale complessiva unità principale:   | <b>1.350,00 m<sup>2</sup></b> |
| • Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| • <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello <b>stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>      | <b>€ 189.000,00</b>           |
| • <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 160.650,00</b>           |

Data della valutazione **15/02/2023**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e pertanto nella disponibilità degli esecutati.



#### 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:         | Nessuna. |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | Nessuna. |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                                | Nessuno. |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:   | Nessuno. |

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 7.5.1996 ai nn.11089/1008 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 4/5/1996 rep.1008/1996, *A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d  
Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 128.435.515  
  
*IPOTECA GIUDIZIALE* n. 11238/1357 del 04/05/2016 in rinnovazione di quella iscritta al n.1008 del 07/05/1996  
*A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d (oggi particella 311 foglio 10)  
Montante ipotecario di € 134.278,81  
Importo capitale: € 66.331,41
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 27.5.1997 ai nn.12650/1064 nascente da decreto ingiuntivo nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina del 16.5.1997 rep.3725  
*Favore:* Banca Agricola Etnea s.p.a. con sede in Catania  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d  
Montante ipotecario di L. 180.000.000  
Importo capitale: L. 71.926.779
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 25/5/2017 ai nn.12465/1365 in rinnovazione di quella iscritta al n. 1064 del 237/5/1997 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 16/5/1997 rep.3725  
*Favore:* Banca Agricola Etnea s.p.a. con sede in Catania  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),



avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d (oggi particella 311 foglio 10)

Montante ipotecario: € 92.962,25  
Importo capitale: € 37.147,09

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 4.6.1998 ai nn.11522/1249 nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 30.5.1998 rep.366/98

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX), avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d.

Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 138.051.081

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 29/5/2018 ai nn.12566/1598 in rinnovazione di quella iscritta al n.1249 del 04/06/1998 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 30/5/1998 rep.366

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX), avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d (oggi particella 311 del foglio 10 di Taormina)

Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 13/1/2003 ai nn.857/46 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina Sezione di Taormina in data 30/7/2002 rep.2

*Favore:* XXXXXX

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda XXXXXX  
(XXXXXX

);

XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX), avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 10 di Taormina part.11/d (oggi particella 311 del foglio 10 di Taormina)

Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43

#### 4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE** trascritto il 7.5.1999 ai nn. 12245/10320, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina il 26.4.1999 rep. N. 593/99,

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

- **Verbale Di PIGNORAMENTO** del 02/05/2019 n.11171/8284 in rinnovazione del pignoramento trascritto al n. 10320 del 07/05/1999 e notificato in data 26/4/199 rep.593/1999

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX),



Renda XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

**4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:**

- Atto di vendita rogato in notar Francesco Paolo Calapaj il 17.2.1966 e registrato l'8.3.1966 al n.86 in Taormina., trascritto il 18.3.1966 ai nn.5579/4991 con cui i coniugi XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXXhanno acquistato parte di un fondo in Taormina contrada Marfele, indicato nel tipo di frazionamento con la part.11/d di are 13,50 da Durante Lamberto.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**  
**NOTA: /**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

- XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**Comproprietari per la quota di 500/1000 ciascuno**

Pervenuto per atto di vendita rogato in notar Francesco Paolo Calapaj il 17.2.1966 e registrato l'8.3.1966 al n.86 in Taormina., trascritto il 18.3.1966 ai nn.5579/4991 con cui i coniugi XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXX hanno acquistato parte di un fondo in Taormina contrada Marfele, indicato nel tipo di frazionamento con la part.11/d di are 13,50.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

DURANTE LAMBERTO di Domenico nato il 21.5.1929.

**N.B.: Non c'è la continuità delle trascrizioni per assenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità (con riferimento al bene in oggetto particella 311 del foglio 10 di Taormina), da parte di XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX, a seguito della successione ereditaria per decesso di Renda XXXXXXe XXXXXXXXXXXXX.**

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva variante.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*Nessuna, agli atti non risultano pratiche edilizie che riguardano il lotto di terreno in oggetto.*

<b>Parere Favorevole Commissione edilizia</b>	/
<b>Licenza Edilizia</b>	/
<b>Licenza edilizia integrativa</b>	/
<b>Certificato del Genio Civile</b>	/
<b>Certificato di collaudo</b>	/
<b>Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:</b>	/
<b>Certificato di conformità</b>	/



<b>Certificato di abitabilità</b>	/
<b>Data inizio lavori</b>	/
<b>Data di ultimazione</b>	/

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona C2 del vigente P.R.G di Taormina approvato con D.A. n.54/76.

ZONA SEMINTENSIVA C2: compXXXXXXzone do nuova urbanizzazione con destinazione residenziale e turistica-alberghiera.

Indici della Zona:

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| • Attrezzature della lottizzazione | Ca = 25%        |
| • Indice di fabbricabilità         | If = 0,50 mc/mq |
| • Rapporto di copertura            | K = 20%         |
| • Altezza massima                  | H = 7,50 ml     |
| • Altezza minima                   | h = 3,50 ml     |
| • Distanza dai confini             | d1 = ml 10,00   |
| • Distanza dalle strade            | d2 = ml 10,00   |

L'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati da parte della Soprintendenza di Messina - Ambito 9 – Aree con livello di tutela 2 – art.20 delle N.d.A.

BENI IN MESSINA VIA VINCENZO BELLINI  
C.DA MARFELE FRAZ. TRAPPITELLO DEL COMUNE DI TAORMINA

## TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO **B**

**B** Lotto di terreno edificabile Via Bellini – contrada Marfele - Frazione Trappitello del comune di Taormina.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un terreno edificabile ubicato nella frazione di Trappitello del comune di Taormina, c.da Marfele, in prossimità dell'asse viario della strada statale che congiunge Giardini con Francavilla di Sicilia.

Il lotto di terreno è direttamente raggiungibile per mezzo della viabilità comunale e più precisamente dalla via Bellini.

Presenta forma poligonale con andamento leggermente degradante lungo la direttiva Nord-Ovest Sud-Est. Il lotto si presenta recintato ed è accessibile mediante un cancello metallico carrabile.

Il terreno si presenta coperta da vegetazione spontanea, con la presenza alcune alberature.

Lo sviluppo superficiale dichiarato nella visura catastale è di 1.350,00 mq.

Nel corso delle operazioni peritali è stato necessario approntare alcuni interventi di potatura e ripristino della muratura di recinzione.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	10 di Taormina
Particella	311
Categoria	Seminativo Arbor.
Classe	1
Consistenza	1350 mq
Reddito Dominicale	8,37 Euro
Reddito Agrario	3,17 Euro
Intestazione	XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX Renda XXXXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX



### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di terreno risulta ubicato in zona di espansione edilizia della frazione di Trappitello, con destinazione prettamente residenziale, caratterizzata dalla presenza di villini mono e bifamiliari.

Immediatamente vicino all'asse viario costituito dalla strada statale Giardini Naxos-Francavilla di Sicilia e allo svincolo autostradale di Giardini Naxos.

### SERVIZI

Scuola elementare e scuola media inferiore.

### COLLEGAMENTI

Autostrada distante	2,0 km
Autolinee intercomunali	500 m
Aeroporto	30 km

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	buona
luminosità:	buona
panoramicità:	media
impianti tecnici:	sufficiente
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

### ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE:	/
CARATTERISTICHE DI LUSO:	/
SERVITÙ:	/

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UNITÀ	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
B	TERRENO EDIFICABILE	1.350,00	100%	1.350,00
	<b>TOTALE</b>	<b>1.350,00</b>		<b>1.350,00</b>

### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *METODO INDIRETTO*:

Questo metodo basato sulla stima indiretta, pXXXXXin considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

- $V_f$  = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- $K$  = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$V_a = \frac{V_f - (K_1 + K_2 + \text{Int.} \cdot 1 + P)}{(1 + r)^n}$$

- $V_a$  = valore attuale dell'area



- $V_f$  = valore del prodotto edilizio finito
- $K_1, K_2, K_3$  = sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.
- $Int. 1$  = interesse sul pagamento anticipato del bene
- $P$  = profitto netto dell'imprenditore
- $(1+r)^n$  = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.
- $r$  = Interessi
- $n$  = tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il  $V_f$  rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto  $P$  e di conseguenza i costi  $K$ , sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione. La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore, osservatori mercato immobiliare pubblici e privati.

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico  $(1+r)^n$ . Dove  $r$  sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e  $n$  è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni.

#### FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato, si è ritenuto congruo un valore, opportunamente arrotondato, pari a **€/mq 140,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **1.350,00 x € 140,00 = € 189.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €  
**189.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €  
**189.000,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALORE DI MERCATO (OMV):** RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



DESCRIZIONE		CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
B	TERRENO EDIFICABILE	1.350,00	€ 189.000,00	€ 189.000,00
			<b>€ 189.000,00</b>	<b>€ 189.000,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8): € 0,00

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 189.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 28.350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:** € 160.650,00



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.318/1998, e n.101/1999, n.173/04 e n. 252/2019 R.G.E.

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 2 OGGETTO DI VENDITA:

**E** Terreno edificabile in c.da Madama o Madonna della Rocca, accessibile dalla Via Leonardo da Vinci del comune di Taormina - Superficie commerciale di **470,00 mq.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	1539
Categoria	Mandorleto
Classe	2
Consistenza	470,00 mq
Reddito Dominicale	1,94 Euro
Reddito Agrario	1,94 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/1 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Usufruttuario - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Usufruttuario - XXXXXX nata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

#### COERENZE

Il lotto di terreno confina a Sud con Via Leonardo da Vinci, a Ovest con Scalinata comunale, a Est e a nord con terreno e corpo di fabbrica oggetto della procedura.

### 2. DESCRIZIONE SOMXXXXXXXXX RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di un lotto di terreno edificabile ubicato in Taormina, accessibile direttamente dalla pubblica (accesso pedonale dalla scalinata comunale di via Leonardo da Vinci). Il terreno si presenta parzialmente terrazzato, con presenza di piantumazioni arboree e vegetazione spontanea in stato di semi abbandono.

- |   |                        |             |     |              |
|---|------------------------|-------------|-----|--------------|
| • Consistenza   | commerciale            | complessiva | del | lotto:       |
|   |                        |             |     | <b>470,0</b> |
|   | <b>0 m<sup>2</sup></b> |             |     |              |
| • <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello <b>stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>      |                        |             |     | <b>€</b>     |
|   | <b>183.300,00</b>      |             |     |              |
| • <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: |                        |             |     | <b>€</b>     |
|   | <b>155.805,00</b>      |             |     |              |

Data della valutazione **15/02/2023**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e pertanto nella disponibilità degli esecutati.

### 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:	Nessuna.
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna.
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno.
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 7.5.1996 ai nn.11089/1008 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 4/5/1996 rep.1008/1996, *A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 128.435.515  
  
*IPOTECA GIUDIZIALE* n. 11238/1357 del 04/05/2016 in rinnovazione di quella iscritta al n.1008 del 07/05/1996  
*A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario di € 134.278,81  
Importo capitale: € 66.331,41
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 27.5.1997 ai nn.12650/1064 nascente da decreto ingiuntivo nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina del 16.5.1997 rep.3725  
*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario di L. 180.000.000  
Importo capitale: L. 71.926.779
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 25/5/2017 ai nn.12465/1365 in rinnovazione di quella iscritta al n. 1064 del 237/5/1997 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 16/5/1997 rep.3725  
*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg.3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario: € 92.962,25  
Importo capitale: € 37.147,09



- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 4.6.1998 ai nn.11522/1249 nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 30.5.1998 rep.366/98  
*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 138.051.081
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 29/5/2018 ai nn.12566/1598 in rinnovazione di quella iscritta al n.1249 del 04/06/1998 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 30/5/1998 rep.366  
*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 13/1/2003 ai nn.857/46 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina Sezione di Taormina in data 30/7/2002 rep.2  
*Favore:* XXXXXX  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43
- **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art.77 DPR 602 del 1973 nascente da atto del 8/10/2010 di SERIT SICILIA SPA di Messina rep.72695/2010.  
*Favore:* Serit Sicilia Spa codice fiscale 00833920150  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), *Capitale:* € 34.768,57  
*Ipoteca:* € 69.537,14  
Avente per oggetto l'unità immobiliare fg.15 part.246 sub.3 per ½, il subalterno 1 per ¼ e la nuda proprietà della particella 1539.

#### 4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE** trascritto il 7.5.1999 ai nn. 12245/10320, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina il 26.4.1999 rep. N. 593/99,  
*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 02/05/2019 n.11171/8284 in rinnovazione del pignoramento trascritto al n. 10320 del 07/05/1999 e notificato in data 26/4/199 rep.593/1999  
*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda XXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX (XXXXXX).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 20/2/2020 n.4511/3191 notificato in data 19/12/2019 rep.3881/2019.  
*Favore:* Sestino Securitisation s.r.l. c.f.: 12642091008  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX (XXXXXX).

#### 4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

- Atto di donazione rogato in notar Vincenzo de Pasquale il 4/12/1992 rep.72049, registrato il 16/01/1992 al n.28, trascritto il 18/1/1993 ai numeri registro gen/part. 1519/1302, con cui i coniugi XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXX hanno donato la nuda proprietà di un appezzamento di terreno in contrada "Madonna della Rocca" identificato al foglio 3 di Taormina particella 1539.
- Atto di vendita rogato in notar Francesco Paolo Calapaj in data 17/10/1972 registrato al n.6223, trascritto il 16/11/1972 ai nn.23009/20232 con cui XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXX acquistavano il lotto di terreno identificato al foglio 3 part.1539.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>nessuna</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>nessuna</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>nessuna</b>

NOTA: /

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- 1/1 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Usufruttuario - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Usufruttuario - Renda XXXXXX nata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

#### 6.2. ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di donazione rogato in notar Vincenzo de Pasquale il 4/12/1992 rep.72049, registrato il 16/01/1992 al n.28, trascritto il 18/1/1993 ai numeri registro Gen/Part. 1519/1302, con cui i coniugi XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXX hanno donato la nuda proprietà di un appezzamento di terreno in contrada "Madonna della Rocca" identificato al foglio 3 di Taormina particella 1539.
- Atto di vendita rogato in notar Francesco Paolo Calapaj in data 17/10/1972 registrato al n.6223, trascritto il 16/11/1972 ai nn.23009/20232 con cui XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXX acquistavano il lotto di terreno identificato al foglio 3 part.1539.

#### 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX



- Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**N.B.: Non risulta effettuata la riunione di usufrutto a seguito della morte dei sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXX.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva variante.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Nessuna, agli atti non risultano pratiche edilizie che riguardano il lotto di terreno in oggetto.*

<b>Parere Favorevole Commissione edilizia</b>	/
<b>Licenza Edilizia</b>	/
<b>Licenza edilizia integrativa</b>	/
<b>Certificato del Genio Civile</b>	/
<b>Certificato di collaudo</b>	/
<b>Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:</b>	/
<b>Certificato di conformità</b>	/
<b>Certificato di abitabilità</b>	/
<b>Data inizio lavori</b>	/
<b>Data di ultimazione</b>	/

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B5 del vigente P.R.G di Taormina approvato con D.A. n.54/76.

ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO B5: compXXXXXXaree interessate da uno sviluppo edilizio notevole, ubicate in zone paesisticamente interessanti. In queste zone sono consentite la demolizione e ricostruzione, con ugual volume, degli edifici compresi nei singoli lotti, quando i volumi esistenti superano gli indici di zona. Nelle aree libere da costruzioni e non afferenti ad edifici esistenti è consentita l'edificabilità secondo gli indici di zona. La destinazione specifica è residenziale e turistico-alberghiera mentre al piano terreno è ammessa la costruzione di negozi e autorimesse private. Le costruzioni accessorie, quali garages e autorimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono il completamento, oppure essere ricavate nel piano seminterrato.

Indici della Zona:

- Indice di fabbricabilità  $I_f = 1,00$  mc/mq
- Rapporto di copertura  $K = 30\%$
- Altezza massima  $H = 7,50$  ml
- Altezza minima  $h = 4,50$  ml
- Distanza dalle strade  $d_2 = ml$  3,00
- Distanza minima da pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a ml 10,00.

L'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati da parte della Soprintendenza di Messina - Ambito 9 – Aree con livello di tutela 1 – art.20 delle N.d.A.

BENI IN MESSINA VIA LEONARDO DA VINCI  
C.DA MADONNA DELLA ROCCA DEL COMUNE DI TAORMINA  
**TERRENO EDIFICABILE**  
DI CUI AI PUNTI E



**E** Terreno edificabile in c.da Madama o Madonna della Rocca, accessibile dalla Via Leonardo da Vinci del comune di Taormina - Superficie commerciale di **470,00 mq.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:**

Foglio	3 di Taormina
Particella	1539
Categoria	Mandorleto
Classe	2
Consistenza	470,00 mq
Reddito Dominicale	1,94 Euro
Reddito Agrario	1,94 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/1 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Usufruttuario - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Usufruttuario - XXXXXX nata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Trattasi di un lotto di terreno edificabile (identificato in legenda con la **lettera E**) ubicato in Taormina, lungo la via Leonardo da Vinci, di forma poligonale, caratterizzato da una pendenza accentuata, parzialmente terrazzato, degradante in direzione Est-Ovest.

Il lotto di terreno è facilmente raggiungibile per mezzo della viabilità comunale e più precisamente dalla scalinata che si diparte dalla via Leonardo da Vinci, e confina a Sud-Ovest con la via Leonardo da Vinci, a Sud-Est con la particella 388 oggetto della presente procedura esecutiva, e a Nord-Ovest con la scalinata comunale.

Risulta parzialmente piantumato ad agrumeto, mandorleto e altra vegetazione mediterranea, in stato di semiabbandono. Lo sviluppo superficiale dichiarato nella visura catastale è di 470,00 mq

Il terreno è accessibile da un cancelletto pedonale lungo la scalinata comunale posta lato Nord-Ovest, nonché da una scalinata che si diparte dal lotto di terreno identificato con la particella 388 (oggetto sempre della presente procedura).

**N.B.:** Nell'ottica di una vendita separata degli immobili, quest'ultima modalità di accesso dovrà essere inibita a cura e spese dell'acquirente, al fine di evitare eventuali imposizioni di servitù di passaggio.

**DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto di terreno risulta ubicato in zona di espansione edilizia del comune di Taormina, con destinazione prettamente residenziale, caratterizzata dalla presenza di villini monofamiliari e piccole costruzioni plurifamiliari. Il lotto di terreno risulta ubicato immediatamente vicino all'asse viario comunale che conduce a Castelmola.

**SERVIZI**

Infrastrutture primarie e secondarie di zona.

**COLLEGAMENTI**

Autostrada distante	5,0 km
Autolinee intercomunali	500 m
Aeroporto	40 km

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media
esposizione:	ottima
luminosità:	ottima
panoramicità:	ottima



impianti tecnici: discreti  
stato di manutenzione generale: buono  
servizi: nella media

**ALTRE INFORMAZIONI**

STATO DI CONSERVAZIONE: /  
CARATTERISTICHE DI LUSO: /  
SERVITÙ: /

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UNITÀ	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
E	TERRENO EDIFICABILE	470,00	100%	470,00
	<b>TOTALE</b>	<b>470,00</b>		<b>470,00</b>

**VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima: *metodo indiretto*.

**METODO INDIRETTO:**

Questo metodo basato sulla stima indiretta, pXXXXXXin considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile “valore di trasformazione”, inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$V_a = \frac{V_f - (K_1 + K_2 + \text{Int.1} + P)}{(1 + r)^n}$$

- Va = valore attuale dell’area
- Vf = valore del prodotto edilizio finito
- K1, K2, K3= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.
- Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene
- P= profitto netto dell’imprenditore
- (1+r)<sup>n</sup> = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.
- r= Interessi
- n= tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell’operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell’area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione. La valutazione dell’area edificabile all’attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore, osservatori mercato immobiliare pubblici e privati.



Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico  $(1+r)^n$ . Dove  $r$  sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e  $n$  è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni.

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato, si è ritenuto congruo un valore, opportunamente arrotondato, pari a **€/mq 390,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: **470,00 x € 390,00 = € 183.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
TERRENO EDIFICABILE	470,00	€ 183.300,00	€ 183.300,00
		<b>€ 183.300,00</b>	<b>€ 183.300,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8): **€ 0,00**

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: **€ 183.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 27.495,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 2 AL NETTO DELLE  
DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:**

**€ 155.805,00**



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.318/1998, e n.101/1999, n.173/04 e n. 252/2019 R.G.E.

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL **LOTTO 3** OGGETTO DI VENDITA:

Il **LOTTO 3** è costituito dalle unità **G, H, I, L e M** come di seguito meglio identificate e individuate.

**Superficie commerciale complessiva dell'intero lotto 3 (G + H + I + L + M) pari a mq 229,16.**

**G** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 16/18.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	8
Categoria	C/1
Classe	6
Piano	TERRA
Consistenza	26 mq
Superficie catastale	36 mq
Rendita	1.611,35 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**H** Unità immobiliare al piano primo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	2
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	4,5 vani
Piano	1°
Superficie catastale	58 mq
Rendita	581,01 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**I** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	3
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	4 vani
Piano	2°
Superficie catastale	/ mq
Rendita	516,46 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/2 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**L** **Unità immobiliare** al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	5
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	3 vani
Piano	3°
Superficie catastale	52 mq (51 mq escluso aree scoperte)
Rendita	387,34 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**M** **Unità immobiliare** al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	6
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	3 vani
Piano	4°
Superficie catastale	38 mq (33 mq escluso aree scoperte)
Rendita	387,34 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX



- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

## 2. DESCRIZIONE SOMXXXXXXXXX RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di un corpo di fabbrica ubicato in Taormina, via Giovanni di Giovanni a 5 elevazioni fuori terra.

L'unità immobiliare al piano terra risulta accessibile direttamente dalla pubblica via, dai civici 16/18, e risulta adibita a locale commerciale.

I piani in elevazione sono distribuiti da un corpo scala (bene comune non censibile identificato con il subalterno 7), che si diparte da un piccolo androne accessibile dalla pubblica via dal civico numero 14 della via Giovanni di Giovanni, e distribuisce le unità immobiliari nel numero di una unità per piano.

Al momento dei sopralluoghi, il corpo di fabbrica si presentava in pessime condizioni.

- **Consistenza** commerciale complessiva del lotto: **229,1**  
6 m<sup>2</sup>
- **VALORE DI MERCATO** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €  
**880.208,00**
- **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €  
**748.176,80**

Data della valutazione **15/02/2023**.

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

## 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: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 7.5.1996 ai nn.11089/1008 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 4/5/1996 rep.1008/1996, *A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.

Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 128.435.515

**IPOTECA GIUDIZIALE** n. 11238/1357 del 04/05/2016 in rinnovazione di quella iscritta al n.1008 del 07/05/1996

*A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX),



Renda XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fig. 3 di Taormina part.1539 e 727.

Montante ipotecario di € 134.278,81  
Importo capitale: € 66.331,41

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 27.5.1997 ai nn.12650/1064 nascente da decreto ingiuntivo nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina del 16.5.1997 rep.3725

*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fig. 3 di Taormina part.1539 e 727.

Montante ipotecario di L. 180.000.000  
Importo capitale: L. 71.926.779

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 25/5/2017 ai nn.12465/1365 in rinnovazione di quella iscritta al n. 1064 del 237/5/1997 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 16/5/1997 rep.3725

*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fig. 3 di Taormina part.1539 e 727.

Montante ipotecario: € 92.962,25  
Importo capitale: € 37.147,09

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 4.6.1998 ai nn.11522/1249 nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 30.5.1998 rep.366/98

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fig. 3 di Taormina part.1539 e 727.

Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 138.051.081

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 29/5/2018 ai nn.12566/1598 in rinnovazione di quella iscritta al n.1249 del 04/06/1998 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 30/5/1998 rep.366

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fig. 3 di Taormina part.1539 e 727.

Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43



- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 13/1/2003 ai nn.857/46 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina Sezione di Taormina in data 30/7/2002 rep.2  
*Favore:* XXXXXX  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.1539 e 727.  
Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43
- **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art.77 DPR 602 del 1973 nascente da atto del 11/5/2007 di SERIT SPA di Messina rep.156610/2006.  
*Favore:* Serit Sicilia Spa codice fiscale 04739330829  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), *Capitale:* €  
2.629,34  
*Ipoteca:* € 5.258,68  
Avente per oggetto l'unità immobiliare fg.15 part.246 sub.3
- **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art.77 DPR 602 del 1973 nascente da atto del 8/10/2010 di SERIT SICILIA SPA di Messina rep.72695/2010.  
*Favore:* Serit Sicilia Spa codice fiscale 00833920150  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), *Capitale:* € 34.768,57  
*Ipoteca:* € 69.537,14  
Avente per oggetto l'unità immobiliare fg.15 part.246 sub.3 per ½, il subalterno 1 per ¼ e la nuda proprietà della particella 1539.

#### 4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE** trascritto il 7.5.1999 ai nn. 12245/10320, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina il 26.4.1999 rep. N. 593/99,  
*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).  
  
*VERBALE DI PIGNORAMENTO* notificato dal Tribunale di Messina in data 30/6/2004 rep.813/2004.  
*Favore:* ULISSE 2 S.p.A. c.f. 01079950521  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX),  
relativamente agli immobili identificati al fg. 15 part.246 subb.1-2-3-4
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 02/05/2019 n.11171/8284 in rinnovazione del pignoramento trascritto al n. 10320 del 07/05/1999 e notificato in data 26/4/199 rep.593/1999  
*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 20/2/2020 n.4511/3191 notificato in data 19/12/2019 rep.3881/2019.



*Favore:* Sestino Securisation s.r.l. c.f.: 12642091008  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

**4.2.3. ALTRE TRASCRIPTIONI:**

- Atto di compravendita del 24/4/1964 registrato il 20/5/21964 ai numeri nn. 8278/96, i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, già proprietari per un quarto, acquistavano dai signori XXXXXXXXXXXX (nato a Taormina il 2/11/1900) e XXXXXXXXXXXXe XXXXXXPancazia, i restanti tre quarti dell'immobile ubicato al piano terra del corpo di fabbrica in via Di Giovanni al numero civico 16/18, identificato al foglio 15 particella 246 (piano terra quindi ex sub.1 oggi sub.8), con riserva dell'intero usufrutto a XXXXXXXXXXXX (nato a Taormina il 2/11/1900) e XXXXXXMaria.
- Successione per Morte di Malambri Pancazia deceduta in data 25/8/1977, a favore dei figli XXXXXXXXXXXX nata a Taormina il 12/5/1920 e XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928, relativamente alle unità poste al piano 1°, piano 2° e al piano 3° con attico (subb. 2-3-4)
- Successione per Testamento di XXXXXX XXXXXX, trscritto il 12/8/1998 ai nn.17558/14898, con successiva rettifica del 21/9/2006 trascritto ai numeri nn.39691/21457, con il quale donava ai nipoti  
XXXXXXXXXXXX: ¼ del subb.1 e 4 (oggi subb. 8-5-6) e ½ del sub.2  
XXXXXXXXXXXX: ¼ del subb.1 e 4 (oggi subb. 8-5-6) e ½ del sub.3

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>non disponibile</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>non disponibile</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>non disponibile</b>

**NOTA:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**N.C.E.U.:** Foglio 15 di Taormina Particella 246 sub.8

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.:  
XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.:  
XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F.

**N.C.E.U.:** Foglio 15 di Taormina Particella 246 sub.2

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.:  
XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.:  
XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F.

**N.C.E.U.:** Foglio 15 di Taormina Particella 246 sub.3



#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**N.C.E.U.:** Foglio 15 di Taormina Particella 246 sub.5

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**N.C.E.U.:** Foglio 15 di Taormina Particella 246 sub.6

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

#### 6.2. ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 24/4/1964 registrato il 20/5/21964 ai numeri nn. 8278/96, i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, già proprietari per un quarto, acquistavano dai signori XXXXXXXXXXXX (nato a Taormina il 2/11/1900) e XXXXXXXXXXXXe, i restanti tre quarti dell'immobile ubicato al piano terra del corpo di fabbrica in via Di Giovanni al numero civico 16/18, identificato al foglio 15 particella 246 (piano terra quindi ex sub.1 oggi sub.8), con riserva dell'intero usufrutto a XXXXXXXXXXXX (nato a Taormina il 2/11/1900) e XXXXXXMaria.
- Successione per Morte di deceduta in data 25/8/1977, a favore dei figli XXXXXXXXXXXX nata a Taormina il 12/5/1920 e XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928, relativamente alle unità poste al piano 1°, piano 2° e al piano 3° con attico (subb. 2-3-4)
- Successione per Testamento di XXXXXXXXXXXX, trascritto il 12/8/1998 ai nn.17558/14898, con successiva rettifica del 21/9/2006 trascritto ai numeri nn.39691/21457, con il quale donava ai nipoti XXXXXXXXXXXX: ¼ del subb.1 e 4 (oggi subb. 8-5-6) e ½ del sub.2  
XXXXXXXXXXXXX: : ¼ del subb.1 e 4 (oggi subb.8-5-6) e ½ del sub.3

#### 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 ()
- XXXXXXXXXXXX nata a Taormina il 12/5/1920 ()

**N.B.:** Non c'è la continuità delle trascrizioni per assenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità (con riferimento al bene in oggetto particella 246 del foglio 15 di Taormina), da parte di XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX, a seguito della successione ereditaria per decesso di XXXXXXXXXXXX.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'ufficio tecnico del comune di Taormina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva istanza di condono edilizio.

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Parere Commissione edilizia** Parere favorevole della C.E. nella seduta del 31/1/1957



<b>Licenza Edilizia:</b>	Autorizzazione per la sopraelevazione del 3° piano dell'immobile di via Giovanni di Giovanni.
<b>Licenza edilizia variante:</b>	/
<b>Certificato del Genio Civile:</b>	/
<b>Certificato di collaudo</b>	/
<b>Nulla osta BB.CC.AA.</b>	/
<b>Licenza prefettura:</b>	/
<b>Certificato di conformità</b>	/
<b>Verbale Ufficiale sanitario:</b>	/
<b>Certificato di abitabilità</b>	/
<b>Altri vincoli</b>	/
<b>Data inizio lavori</b>	/
<b>Data di ultimazione</b>	/
<b>Domanda di condono edilizio</b>	/.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona A2 del P.R.G. del comune di Taormina approvato con D.A. n.54/76, in cui sono ammesse operazioni di restauro e di trasformazione conservative nei limiti di densità preesistenti e dovranno essere mantenuti i distacchi preesistenti e non superare le altezze preesistenti, fatto salvo quanto precisato relativamente al potere di deroga a norma dell'articolo 16 della legge 6/8/1967 n.765 e art. 3 della legge 21/12/1955 n.1357. Gli interventi relativi a risanamento igienico sanitari e parziali consolidamenti si strutture fatiscenti, aperture di porte e finestre sono consentite al di fuori dei piani particolareggiati sentita la competente Soprintendenza. Detti interventi dovranno essere previsti solo a mezzo di piani particolareggiati di zona che, a seconda delle necessità, potranno prevedere la demolizione e ricostruzione di interi isolati, sentito il parere della competente soprintendenza. La densità edilizia dovrà in ogni caso rimanere inalterata.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089 valgono le disposizioni previste dalla legge medesima. LA prescrizione di zona è esclusivamente residenziale turistico-alberghiera, culturale, commerciale e per attrezzature pubbliche e collettive, e pertanto le attività in contrasto con dette destinazioni non potranno essere rinnovate in caso di demolizione e ricostruzione o in caso di ampliamento.

Sono ammesse invece botteghe artigiane, laboratori di ricamo, falegnameria, ebanisteria e simili, purché non rechino molestia o siano nocive alle altre attività consentite.

È vietato occupare con costruzioni di qualsiasi tipo gli spazi liberi residui, quali cortili, orti e giardini.

Eventuali demolizioni e ricostruzioni che dovranno XXXXXrarsi necessarie per adeguare ai nuovi allineamenti previsti dal P.R.G. dovranno essere oggetto di studio preventivo attraverso Piani Particolareggiati da concordarsi con l'Autorità Comunale e la competente Soprintendenza. Nella ricostruzione non sono ammesse sopraelevazioni rispetto ai profili esistenti né le costruzioni nelle eventuali aree libere afferenti all'immobile.

L'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati da parte della Soprintendenza di Messina - Ambito 9 – Aree con livello di tutela 3 – art.20 delle N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a pXXXXXXre visione dell'ultimo provvedimento edilizio rilasciato presente presso gli archivi del comune di Taormina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Durante il sopralluogo si è potuto accertare riguardo al corpo di fabbrica le seguenti difformità:



1. La modifica della tipologia di copertura da tetto a doppia falda (in legno con sottotetto non accessibile) a lastrico solare, con la parziale sopraelevazione mediante la realizzazione di due vani in muratura al piano quarto, in difformità all'autorizzazione edilizia prot.223 del 15/2/1957.
2. La realizzazione sul lastrico solare del piano quarto di alcune strutture precarie adibite a servizio igienico/angolo cottura);
3. Il cambio di destinazione d'uso del piano terra, denunciato solo catastalmente, con variazione del 16/9/2010 con protocollo n.MEO290256.
4. Modifiche alla distribuzione interna nei vari piani.

Sembra opportuno precisare che nel caso in specie non è possibile presentare una domanda di condono edilizio ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Come più volte ribadito dal Consiglio di Stato, il combinato disposto dell'art.32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 32, comma 27, lettera d), del decreto-legge n.269 del 2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n.326, fa sì che un abuso commesso su un bene sottoposto a vincolo di inedificabilità, indipendentemente dal fatto che esso sia di natura relativa o assoluta, non può essere condonato quando ricorrono, contemporaneamente, le seguenti condizioni: a) l'imposizione del vincolo di inedificabilità prima della esecuzione delle opere; b) la realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio; c) la non conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Quanto alle tipologie di abusi condonabili, il Consiglio di Stato ha più volte ribadito che nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico il condono previsto dall'art. 32 del decreto-legge n.269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto, ossia restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria e comunque previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Non sono invece in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti.

Ciò premesso, per la risoluzione delle difformità, bisognerà provvedere alla parziale rimozione opere abusivamente realizzate, con specifico riferimento ai manufatti realizzati sul piano quarto (quinta elevazione fuori terra). Si dovrà pertanto prevedere la presentazione di una SCIA – Segnalazione Certificata di inizio attività corredata dai pareri per lo scioglimento dei vincoli - che nell'ambito di un più ampio progetto di adeguamento sismico e ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica, dovrà riguardare:

- La demolizione della sopraelevazione realizzata al piano quarto;
- La rimozione delle strutture precarie realizzate in corrispondenza del lastrico solare del piano quarto;
- la realizzazione della copertura a doppia falda, tipologia prevista dall'ultimo progetto assentito, (prot.223 del 15/2/1957);
- la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso del piano terra;
- la regolarizzazione della diversa distribuzione interna con aumento delle unità immobiliari.

Sembra opportuno precisare in questa sede, che per la quantificazione dei costi di regolarizzazione, si terrà conto esclusivamente di quelli necessari per la presentazione delle pratiche edilizie e per la rimozione delle opere abusivamente realizzate che non possono essere sanate.

Di contro, i costi di ripristino delle strutture (copertura a tetto), quelli per eventuali adeguamenti sismici, nonché i costi delle opere di manutenzione e ristrutturazione per la restituzione dell'originario decoro, sono stati opportunamente considerati e valutati nella successiva fase estimativa.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVO**

**€ 12.316,00** desunto come segue



- Demolizione delle opere abusivamente realizzate compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di conferimento in discarica	€
6.800,00	
- Progettazione, direzione e presentazione SCIA	€
2.500,00	
- Calcolo strutture limitatamente alla sostituzione copertura	€
1.500,00	
- Nulla osta soprintendenza	€
1.000,00	
- Sanzione amministrativa	€
516,00	
<b>COSTO COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>
<b>12.316,00</b>	

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina, presentano delle difformità per relative ad alcune modifiche della distribuzione interna, inoltre si dovrà provvedere all'eliminazione del piano quarto (quinta elevazione f.t.) in quanto abusivamente realizzato.

La difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di planimetrie aggiornate, con modello Docfa.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVO** € 1.200,00 desunto come segue

- |  |            |
|--|------------|
| • Diritti di segreteria DocFa (€ 50,00 x 4): | € 200,00   |
| • Compenso tecnico DocFa (€ 250,00 x 4):     | € 1.000,00 |

**COSTO TOTALE** € 1.200,00

BENI IN MESSINA VIA GIOVANNI DI GIOVANNI 14, 16 E 18 DEL COMUNE DI TAORMINA  
**INTERO CORPO DI FABBRICA**  
DI CUI AL PUNTO **G, H, I, L E M**

Il **LOTTO 3** è costituito dalle unità G, H, I, L e M come di seguito meglio identificate e individuate, con superficie commerciale complessiva pari a mq 229,16.

**G** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 16/18.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	8
Categoria	C/1
Classe	6
Piano	TERRA
Consistenza	26 mq
Superficie catastale	36 mq
Rendita	1.611,35 Euro

### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX



**H** Unità immobiliare al piano primo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	2
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	4,5 vani
Piano	1°
Superficie catastale	58 mq
Rendita	581,01 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**I** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	3
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	4 vani
Piano	2°
Superficie catastale	/ mq
Rendita	516,46 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/2 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**L** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	5
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	3 vani
Piano	3°
Superficie catastale	52 mq (51 mq escluso aree scoperte)
Rendita	387,34 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**



- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**M** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Giovanni di Giovanni, 14.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	15 di Taormina
Particella	246
Subalterno	6
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	3 vani
Piano	4°
Superficie catastale	38 mq (33 mq escluso aree scoperte)
Rendita	387,34 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 26/10/1964 C.F.: XXXXXX
- 1/4 Proprietà - XXXXXX XXXXXX nato a Taormina il 3/9/1962 C.F.: XXXXXX
- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Trattasi di un corpo di fabbrica ubicato in Taormina con accesso dalla via Giovanni di Giovanni, ai civici 14-16-18, costituito da 5 unità, dislocate una per piano.

Quella al piano terra è accessibile direttamente dalla pubblica via, in corrispondenza dei civici 16 e 18, mentre quelle ai piani in elevazione sono accessibili mediante un corpo scala comune (identificato con il subalterno 7) che si diparte dal piccolo androne in corrispondenza del civico 14.

Dal punto di vista tipologico-distributivo la palazzina in questione si inserisce in un contesto edilizio di tipo locale con fabbricati mono e plurifamiliari, contigui e continui, in cui non è identificabile una regola aggregativa.

L'edificio de quo, si articola su complessive cinque elevazioni fuori terra, con copertura in parte piana (lastrico solare accessibile e calpestabile) e in parte a tetto (a più falde sfalsate in altezza, realizzate con differenti caratteristiche tipologiche strutturali).

Dal punto di vista strutturale, il corpo di fabbrica risulta realizzato in più fasi, le prime tre elevazioni fuori terra si presentano con struttura in muratura portante, costituite da mattoni pieni e malta cementizia, mentre le successive elevazioni presentano struttura mista, con ampliamenti costituiti da un'intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato che si innestano nelle preesistenti porzioni di muratura. I solai d'interpiano sono del tipo tradizionale locale, realizzati con profilati metallici a doppio T e laterizi (tavelloni). I solai di copertura (falde) sono invece realizzati con semplici pannellature con soprastante manto di tegole sostenute da travi in legno e/o profilati metallici.

Le opere di finitura sono di tipo analogo a quelle comunemente utilizzate per fabbricati destinati a civile abitazione, quali prospetti protetti con intonaco decorativo in malta bastarda cementizia a base calce, infissi in legno con scuretti o avvolgibili e portoncino d'ingresso in legno massello bugnato.

All'epoca dei sopralluoghi, il corpo di fabbrica all'esterno versava in uno stato di degrado generalizzato, dovuto principalmente alla mancanza di interventi di manutenzione e alla prolungata sussistenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua. Nelle more della definizione della presente procedura immobiliare, si è reso necessario porre in atto degli interventi di messa in sicurezza, riguardanti le parti aggettanti e la copertura, e più precisamente si è proceduto alla demolizione del balcone al piano terzo, all'ancoraggio delle pannellature della copertura, alla sigillatura degli infissi e alla rimozione degli intonaci pericolanti.



- L'unità al piano terra, identificata con il subalterno 8 (ex sub.1), risulta adibito a bottega/locale commerciale, ed è costituito da due vani contigui, un piccolo disimpegno che consente di accedere al servizio igienico. La superficie commerciale è pari a mq 49,78, con una superficie utile interna pari a 34,00 mq circa. L'altezza utile interna è variabile tra ml 3,25 e ml 3,40. Gli impianti elettrico e idrico sono in pessimo stato manutentivo e necessitano di opere di adeguamento. Le finiture interne sono di tipo economico, con infissi in alluminio, porte interne in legno, tutto in mediocre stato manutentivo.
- L'unità al piano primo, identificata con il subalterno 2, è raggiungibile percorrendo la prima rampa scale, che si diparte dal piccolo androne comune. Dal punto di vista distributivo consta di due camere oltre disimpegno, angolo cottura con dispensa e servizio igienico. I due vani prospettano su pubblica via mediante un piccolo balconcino e un balconcino a petto. Internamente le finiture sono di tipo economico, con infissi in legno muniti di scuri, porte in legno, il tutto in stato manutentivo mediocre. Gli impianti elettrico e idrico sono in pessimo stato manutentivo e necessitano di opere di adeguamento. La superficie commerciale è pari a 52,50 mq oltre una superficie accessoria (balcone) di mq 1,20, mentre la superficie utile interna dei vani è pari a mq 38,40. L'altezza utile interna è 2,85 ml.
- L'unità al piano secondo, identificata con il subalterno 3, dal punto di vista distributivo consta di due camere, oltre cucinino, disimpegno e servizio igienico. I due vani prospettano su pubblica via mediante un piccolo balconcino triangolare e un balcone a petto. Internamente le finiture sono di tipo economico, con infissi in legno muniti di scuretti, porte in legno, il tutto in stato manutentivo mediocre. Gli impianti elettrico e idrico sono in pessimo stato manutentivo e necessitano di opere di adeguamento. La superficie commerciale è pari a 51,30 mq oltre una superficie accessoria (balcone) di mq 3,40, mentre la superficie utile interna dei vani è pari a mq 35,20. L'altezza utile interna è 2,85 ml.
- L'unità al piano terzo, identificata con il subalterno 5, dal punto di vista distributivo consta di due camere, oltre disimpegno e servizio igienico. I due vani prospettano su pubblica via mediante un piccolo balconcino triangolare (che è stato oggetto di demolizione nel corso delle operazioni peritali per gravi carenze strutturali a garanzia della pubblica incolumità) e un balconcino. Internamente le finiture sono di tipo economico, con infissi in legno muniti di avvolgibili, porte in legno, il tutto in stato manutentivo mediocre. Gli impianti elettrico e idrico sono in pessimo stato manutentivo e necessitano di opere di adeguamento. La superficie commerciale è pari a 54,00 mq oltre una superficie accessoria (balconi) di mq 4,00, mentre la superficie utile interna dei vani è pari a mq 40,20. L'altezza utile interna è 2,85 ml.
- L'unità al piano quarto, identificata con il subalterno 6, dal punto di vista distributivo consta di due camere. Risultano altresì realizzati con una struttura precaria, un angolo cottura e un servizio igienico. I vani prospettano su un piccolo terrazzino prospiciente la pubblica via. Internamente le finiture sono mediocri, con infissi in legno muniti di avvolgibile o in alluminio anodizzato, porte in legno, il tutto in stato manutentivo mediocri. Gli impianti elettrico e idrico sono in pessimo stato manutentivo e necessitano di opere di adeguamento. Per come precisato nel paragrafo riguardante la regolarità tecnico amministrativa, l'intero piano risulta realizzato abusivamente e non è regolarizzabile, pertanto non verrà preso in considerazione nelle successive operazioni estimative, se non per conteggiare i costi di demolizione delle opere abusive.

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	portoncino in legno massello
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>doppia anta con scuri/avvolgibili</i> , materiale: <i>legno/alluminio anodizzato - vetro singolo</i> condizioni: <i>da normalizzare</i>
INFISSI INTERNI:	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno tamburato</i> condizioni: <i>mediocri</i>
PARETI ESTERNE :	materiale: <i>muratura di mattoni/struttura mista c.a. e mattoni pieni</i> coibentazione: <i>inesistente</i> rivestimento: <i>intonaco di malta bastarda o calce</i> condizioni: <i>mediocri</i>
PARETI INTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati e/o pieni</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	ceramica



<i>RIVESTIMENTI:</i>	ceramica
<i>FINITURE PARETI:</i>	intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile
<b>IMPIANTI</b>	
<i>ANTIFURTO:</i>	/
<i>CITOFONICO:</i>	assente
<i>ELETTTRICO:</i>	<i>tipologia:</i> elettrico misto sopra e sottotraccia <i>condizioni:</i> da normalizzare <i>conformità:</i> non presente
<i>FOGNATURA/ IDRICO:</i>	allacciato alle reti pubbliche comunali <i>condizioni:</i> da normalizzare <i>conformità:</i> non presente
<i>TERMICO:</i>	<i>tipologia:</i> assente; <i>alimentazione:</i> assente; <i>diffusori:</i> assente; <i>condizioni:</i> assente
<i>TELEFONICO:</i>	assente
<i>ALTRO:</i>	/

#### ALTRE INFORMAZIONI

<i>STATO DI CONSERVAZIONE:</i>	in buone condizioni di manutenzione e uso
<i>CARATTERISTICHE DI LUSO:</i>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<i>SERVITÙ:</i>	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture ricettive a carattere turistico-alberghiere o commerciali. Sono altresì presenti strutture pubbliche di rilevante valenza turistica (Teatro antico greco, Palazzo dei congressi, Centro espositivo palazzo Corvaja, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, università, municipio.

#### COLLEGAMENTI

Autostrada distante	5,0 km
Tram distante	/
Autolinee municipali	300 m

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	buona
luminosità:	buona
panoramicità:	media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buona
servizi:	nella media

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:	<i>Superficie Esterna Lorda (SEL) -Codice delle Valutazioni Immobiliari</i>
Criterio di calcolo consistenza commerciale:	<i>UNI EN 15733:2011</i>



UNITÀ	DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
G	Sub.8: Superficie residenziale	49,80	100%	49,80
H	Sub.2: Superficie residenziale	52,50	100%	52,50
H	Sub.2: Superficie non residenziale (balcone)	1,30	30%	0,39
I	Sub.3: Superficie residenziale	51,30	100%	51,30
I	Sub.3: Superficie non residenziale (balconi)	3,40	30%	1,02
L	Sub.5: Superficie residenziale	54,00	100%	54,00
L	Sub.5: Superfici non residenziale (balconi)	4,00	30%	1,20
G-H-I-L	Sub.7: Superficie non residenziale (vano scala – B.C.N.C.)	37,90	50%	18,95
<b>TOTALE</b>		<b>254,20</b>		<b>229,16</b>

#### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, compXXXXXXndo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si pXXXXXXin esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

#### FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, e nel caso specifico, la necessità di rilevanti opere di adeguamento strutturali, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 3.900,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

Valore superficie principale: **229,16 x € 3.900,00 = € 893.724,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €  
**893.724,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €  
**893.724,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALORE DI MERCATO (OMV):** RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
INTERO CORPO DI FABBRICA	229,16	€ 893.724,00	€ 893.724,00
		<b>€ 893.724,00</b>	<b>€ 893.724,00</b>

**Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8):** €. 13.516,00

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: €. 880.208,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 132.031,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** del **LOTTO 3** AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 748.176,80



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.318/1998, e n.101/1999, n.173/04 e n. 252/2019 R.G.E.

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL **LOTTO 4** OGGETTO DI VENDITA:

**D** Unità immobiliare al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci con annesso terreno che si sviluppa su quote differenti.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 147,60.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	1
Categoria	C/2
Classe	4
Piano	TERRA
Consistenza	20 mq
Superficie catastale	26 mq
Rendita	90,90 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

### 2. DESCRIZIONE SOMXXXXXXXXX RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano terra del corpo di fabbrica plurifamiliare ubicato in Taormina, via Leonardo da Vinci, contrada Castello.

L'unità è attualmente accessibile da un portoncino in metallo e vetro, posto lato Nord-Ovest, percorrendo la scala esterna con rivestimento in pietra, che si diparte dalla via Leonardo da Vinci al civico 50D e successivamente lo spazio di isolamento ricadente in parte sulla particella 388 e in parte sulla particella 1539.

L'unità immobiliare, di fatto con destinazione residenziale, consta di tre vani oltre accessori.

A tale unità risulta annesso un terreno libero che si sviluppa su più quote:

- uno spazio di isolamento posto lato Nord-Est alla stessa quota dell'unità immobiliare,
- una porzione adibita a giardino lato Sud-Ovest, posta alla stessa quota;
- una porzione adibita a parcheggio posta lato Sud-Est, a quota inferiore, accessibile mediante cancello carrabile metallico (Via Leonardo Da Vinci).

Al momento dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presentava internamente in uno stato di manutenzione discreto, mentre più in generale il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare si presentava in condizioni mediocri.

• <b>Consistenza</b>	<b>commerciale</b>	<b>complessiva</b>	<b>del</b>	<b>lotto:</b>
				<b>147,6</b>
				<b>0 m<sup>2</sup></b>
• <b>VALORE DI MERCATO</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				<b>€</b>
				<b>456.990,00</b>
• <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				<b>€</b>
				<b>387.991,50</b>

Data della valutazione **15/02/2023**.



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXe dai suoi congiunti.

### 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:         | Nessuna. |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | Nessuna. |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                                | Nessuno. |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:   | Nessuno. |

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 7.5.1996 ai nn.11089/1008 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 4/5/1996 rep.1008/1996, *A favore:* Banca monte Paschi di Siena S.p.A. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg.3 di Taormina part.388.  
Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 128.435.515  
  
*IPOTECA GIUDIZIALE* n. 11238/1357 del 04/05/2016 in rinnovazione di quella iscritta al n.1008 del 07/05/1996  
*A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.  
Montante ipotecario di € 134.278,81  
Importo capitale: € 66.331,41
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 27.5.1997 ai nn.12650/1064 nascente da decreto ingiuntivo nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina del 16.5.1997 rep.3725  
*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.  
Montante ipotecario di L. 180.000.000  
Importo capitale: L. 71.926.779
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 25/5/2017 ai nn.12465/1365 in rinnovazione di quella iscritta al n. 1064del 237/5/1997 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 16/5/1997 rep.3725



*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 92.962,25

Importo capitale: € 37.147,09

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 4.6.1998 ai nn.11522/1249 nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 30.5.1998 rep.366/98

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di L. 260.000.000

Importo capitale: L. 138.051.081

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 29/5/2018 ai nn.12566/1598 in rinnovazione di quella iscritta al n.1249 del 04/06/1998 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 30/5/1998 rep.366

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 134.278,79

Importo capitale: € 71.297,43

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 13/1/2003 ai nn.857/46 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina Sezione di Taormina in data 30/7/2002 rep.2

*Favore:* XXXXXX

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 134.278,79

Importo capitale: € 71.297,43

#### 4.2.2. *PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:*

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE* trascritto il 7.5.1999 ai nn. 12245/10320, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina il 26.4.1999 rep. N. 593/99,

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 02/05/2019 n.11171/8284 in rinnovazione del pignoramento trascritto al n. 10320 del 07/05/1999 e notificato in data 26/4/1999 rep.593/1999  
*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda XXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX (XXXXXX).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 20/2/2020 n.4511/3191 notificato in data 19/12/2019 rep.3881/2019.  
*Favore:* Sestino Securitisation s.r.l. c.f.: 12642091008  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX (XXXXXX).

#### 4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita del 30/12/1970 in notar Francesco Paolo Calapaj, registrato al n. 348, trascritto il 27/1/1971 ai numeri nn. 2044/1723, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXXacquistavano dalla signora XXXXXXPancazia, il terreno sito in contrada Castello confinante con la Rotabile per Castelmola, in catasto al foglio 3 particella 388.
- Atto donazione del 31/12/1991 in notar Vincenzo Di Pasquale, registrato con rep.66642 e trascritto il 29/1/1992 ai nn.4108/3616, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXXdonavano con riserva di usufrutto la nuda proprietà di un appartamento in contrada Castello, posto al piano terra, composta da tre vani e accessori, contraddistinto con la particella 388. La parte donante dichiarava altresì di aver presentato la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.47/85 per l'unità immobiliare in oggetto e di aver versato l'oblazione.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>non disponibile</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>non disponibile</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>non disponibile</b>
<b>NOTA:</b>	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**N.C.E.U.:** Foglio 3 di Taormina Particella 388 sub.1

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- XXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

#### INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE (da rettificare)

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

### 6.2. ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 30/12/1970 in notar Francesco Paolo Calapaj, registrato al n. 348, trascritto il 27/1/1971 ai numeri nn.2044/1723, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e



Renda XXXXXacquistavano dalla signora XXXXXPanrazia, il terreno sito in contrada Castello confinante con la Rotabile per Castelmola, in catasto al foglio 3 particella 388.

- Atto donazione del 31/12/1991 in notar Vincenzo Di Pasquale, registrato con rep.66642 e trascritto il 29/1/1992 ai nn.4108/3616, con cui i signori XXXXXXXXXX e Renda XXXXXdonavano con riserva di usufrutto la nuda proprietà di un appartamento in contrada Castello, posto al piano terra, composta da tre vani e accessori, contraddistinto con la particella 388. La parte donante dichiarava altresì di aver presentato la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.47/85 per l'unità immobiliare in oggetto e di aver versato l'oblazione.

### 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- XXXXXPANRAZIA

**N.B.:** Le banche dati del catasto non riportano la corretta intestazione di proprietà in quanto non risultano aggiornate con i dati desunti dall'atto di donazione del 31/12/1991, si deve pertanto procedere con le operazioni di allineamento per attribuire proprietà dell'immobile.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'ufficio tecnico del comune di Taormina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva istanza di condono edilizio.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

<b>Parere Commissione edilizia</b>	verbale n.7/6 del 19.4.1977
<b>Licenza Edilizia:</b>	
<b>Licenza edilizia variante:</b>	n.87 del 24.10.1979 prot. N.9349 – Variante per la costruzione di <b>una</b> casa a civile abitazione a due elevazioni più P.T. adibito a giardino d'inverno ed in parte a servizi, con la <i>prescrizione</i> che il collegamento tra il secondo piano e la soprastante terrazza avvenga con la scala esterna nell'ambito della soluzione già adottato per la scalinata d'accesso alla villa dalla Rotabile per Castelmola, in guisa da sopprimere il torrino scala come da indicazione in rosso sommariamente riportate nei grafici di progetto.
<b>Certificato del Genio Civile:</b>	
<b>Certificato di collaudo</b>	depositato il 4.3.1981
<b>Nulla osta BB.CC.AA.</b>	n.3685 del 22.7.1977
<b>Licenza prefettura:</b>	
<b>Certificato di conformità /</b>	
<b>Verbale Ufficiale sanitario:</b>	31.3.1981 e 14.14.1981
<b>Certificato di abitabilità</b>	n.2782/81 a XXXXXXXXXX e Tony Rizzo per <b>una</b> casa per civile abitazione
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo permanente a posteggio in notar Francesco Calapaj registrato in Taormina il 2.9.1968, trascritto il 24/10/1968 ai nn. 19461/17383, con il quale viene irrevocabilmente destinato a parcheggio della progettata costruzione, l'area identificata al fg.3 part.727 per una superficie non inferiore a mq 50.
<b>Data inizio lavori</b>	luglio 1969
<b>Data di ultimazione</b>	marzo 1981
<b>Domanda di condono edilizio</b>	istanza condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno previsto nell'originaria concessione al piano terra, per come riportato nella dichiarazione allegata all'istanza di condono le opere



abusivamente realizzate sono state ultimate durante l'anno 1982.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B5 del P.R.G. del comune di Taormina approvato con D.A. n.54/76.

Zona B5: CompXXXXXXle aree interessate da uno sviluppo edilizio notevole, ubicate in zone paesisticamente interessanti. In queste zone sono consentite la demolizione e la ricostruzione con ugual volume, degli edifici compreso nei singoli lotti, quando i volumi esistenti superano gli indici di zona.

Nelle aree libere da costruzioni e non afferenti ad edifici esistenti è consentita l'edificabilità, secondo gli indici di zona.

La destinazione specifica è residenziale e turistico-alberghiera mentre il piano terreno è ammessa la costruzione di negozi e autorimesse private.

Le costruzioni accessorie, quali garages o rimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complemento, oppure essere ricavate nel piano seminterrato.

- Indice di fabbricabilità  $I_f = 1,00$  mc/mq
- Rapporto di copertura  $K = 30\%$
- Altezza massima  $H = 7,50$  ml
- Altezza minima  $h = 3,50$  ml
- Distanza dalle strade  $d_2 = ml 3,00$
- Distanza minima dalle pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

L'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati da parte della Soprintendenza di Messina - Ambito 9 – Aree con livello di tutela 2 – art.20 delle N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a pXXXXXXre visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare riguardo all'intero corpo di fabbrica le seguenti difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati (Concessione edilizia in variante n.87 del 24.10.1979 prot. N.9349 per l'intero corpo di fabbrica e condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per l'unità in oggetto posta al piano terra):

- I. Realizzazione del torrino scala in corrispondenza del lastrico solare in difformità alla prescrizione riportata nella concessione edilizia in variante.
- II. Trasformazione e cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno e dei locali accessori al piano terra, in unità residenziale in difformità al condono edilizio presentato con prot.9922 del 30/9/1986;
- III. Ampliamento della corte esterna lato Nord-Est e lato Sud-Ovest (piazzale adibito a parcheggio e accesso carrabile e pedonale lungo la via Leonardo da Vinci).
- IV. Diversa distribuzione interna e lievi modifiche di prospetto delle unità immobiliari ai diversi piani.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto si sono riscontrate le seguenti difformità tra progetto presentato e allegato alla domanda di condono edilizio e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo:

1. Trasformazione e cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno in abitazione in difformità alla domanda di condono presentata ai sensi della L.47/85 prot.992 del 30/9/1986 prat.1044, in quanto nella suddetta istanza le aree oggetto di condono non sono correttamente identificate e inoltre da un conteggio effettuato risultano superiori a quanto richiesto;
2. Realizzazione di un balcone lungo il prospetto lato Sud-Ovest;
3. Realizzazione di un piccolo vano accessorio adibito a deposito ripostiglio, con accesso dalla corte esterna;



4. Ampliamento della corte lato Nord-Est mediante la traslazione e modifiche ai muri di sostegno e di contenimento delle scarpate.
5. Modifica degli accessi e della scalinata lato Sud-Ovest (piazzale adibito a parcheggio e accesso pedonale e carrabile lungo la via Leonardo da Vinci) in difformità a quanto assentito.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE**.

Regolarizzazione delle difformità riguardanti l'unità residenziale in oggetto:

Per quanto riguarda la risoluzione delle difformità rilevate nell'immobile in oggetto (SUB.1), riportate ai punti 1-...-5 dell'elenco del presente paragrafo, per come riferito nel paragrafo 7.1 relativo alle pratiche edilizie presentate per il suddetto immobile, risulta agli atti una istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044.

Dalla visione del fascicolo è emerso che tale istanza riguarda la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno previsto nell'originaria concessione in variante al piano terra, per la realizzazione di una unità residenziale. La superficie utile dichiarata nell'istanza è pari a mq 70 e per tale superficie risulta pagata l'oblazione prevista nell'istanza, tuttavia, sebbene il comune abbia ripetutamente sollecitato il completamento della pratica di sanatoria, non risultano ulteriori integrazioni.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio comunale di Taormina, è emersa l'impossibilità di procedere con il completamento della suddetta domanda in quanto non identifica esattamente l'abuso eseguito, visto che oltre alla trasformazione e al cambio di destinazione d'uso, sono state realizzate ulteriori volumi in ampliamento sia residenziali sia non residenziali (ripostiglio e balcone) e di conseguenza la superficie utile è superiore in maniera significativa rispetto a quanto dichiarato.

Per quanto sopra, per la risoluzione della difformità riguardanti l'unità in oggetto (sub.1) si dovrà presentare una nuova domanda di condono edilizio ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi del decreto-legge n.269 del 2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n.326, in quanto le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria (L.326/2003). Naturalmente si dovranno altresì preventivamente ottenere l'autorizzazione ai fini sismici e il nulla osta della soprintendenza in sanatoria.

• Oblazione L.326/2003 circa 11.000,00	€
• Sanzione BB.CC.AA. 5.800,00	€
• Oneri concessori e di urbanizzazione circa 14.500,00	€
• Compenso tecnico abilitato per progetto in sanatoria, rilascio nulla-osta	
• BB.CC.AA, certificato idoneità sismica e quant'altro necessario per il rilascio per permesso di costruire in sanatoria 10.000,00	€

***I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ammontano a complessivi € 41.300,00.***

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Con riferimento all'unità in oggetto la planimetria dell'unità immobiliare depositata in data 23.7.1982 presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina, è difforme allo stato dei luoghi, in quanto si riscontra la trasformazione dell'originaria cantina e giardino d'inverno in unità residenziale, oltre all'ampliamento delle superfici residenziali a discapito della corte esterna. Si rileva altresì la realizzazione di un vano accessorio non comunicante e la realizzazione di un balcone. Non sono infine rilevabili le aree di corte esterna.

La difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di un modello Docfa, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e delle relative caratteristiche.



L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

- Diritti di segreteria DOCFA: €  
50,00
- Compenso tecnico per rilievo, restituzione grafica e compilazione modello DocFa: €  
500,00

*I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ammontano a complessivi € 550,00.*

BENI IN TAORMINA VIA LEONARDI DA VINCI, C.DA CASTELLO PIANO TERRA  
**UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO)  
CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA**  
DI CUI AL PUNTO **D**

**D** **Unità immobiliare (appartamento)** al piano terra del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 147,60.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	1
Categoria	C/2
Classe	4
Piano	TERRA
Consistenza	20 mq
Superficie catastale	26 mq
Rendita	90,90 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- XXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

**INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE (da rettificare)**

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano terra del corpo di fabbrica plurifamiliare ubicato in Taormina, via Leonardo da Vinci, contrada Castello.

L'unità immobiliare, di fatto con destinazione residenziale, consta di tre vani abitabili (soggiorno, letto, cucina) oltre vani accessori e due servizi igienici, distribuiti da più disimpegni.

Al momento dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presentava internamente in uno stato di manutenzione discreto, mentre più in generale il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare si presentava in condizioni mediocri.

Risultano di pertinenza dell'unità immobiliare anche due vani di servizio, adibiti a cantina/deposito, uno accessibile dall'androne comune e il secondo direttamente dallo spazio di isolamento esterno.

La superficie coperta dell'unità abitativa è pari a circa 113,50 mq, le superfici non residenziali (balconi) sono pari a mq 19,50, mentre la superficie complessiva dei vani di servizio accessibili dall'esterno è pari a 11,50 mq.

A tale unità risulta annesso un terreno libero, con sviluppo superficiale complessivo pari a circa 205,00 mq, che si sviluppa su più quote:

- uno spazio di isolamento posto lato Nord-Est alla stessa quota dell'unità immobiliare,



- una porzione adibita a giardino lato Sud-Ovest, posta alla stessa quota;
- una porzione adibita a parcheggio posta lato Sud-Est, a quota inferiore, accessibile mediante cancello carrabile metallico (Via Leonardo Da Vinci).

**N.B.** L'unità è attualmente accessibile da un portoncino in metallo e vetro, posto lato Nord-Ovest, percorrendo la scala esterna con rivestimento in pietra, che si diparte dalla via Leonardo da Vinci al civico 50D e successivamente lo spazio di isolamento ricadente in parte sulla particella 388 e in parte sulla particella 1539.

Si precisa che in previsione di una vendita separata del terreno adiacente posto a confine lato Nord-Nord-Ovest (Lotto 2 fg.3 part.1539), sarà necessario prevedere l'inibizione degli attuali accessi posto lato Nord-Ovest (portoncino d'ingresso e portafinestra della cucina), prevedendo una nuova modalità di accesso nell'androne di uso comune con il sub.3.

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	portoncino in metallo -vetro
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>doppia anta con persiane</i> , materiale: <i>alluminio anodizzato - vetro doppio</i> condizioni: <i>discrete</i>
INFISSI INTERNI:	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno tamburato</i> condizioni: <i>buone</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i> coibentazione: <i>inesistente</i> rivestimento: <i>intonaco di malta bastarda o calce</i> condizioni: <i>mediocri</i>
PARETI INTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	ceramica
RIVESTIMENTI:	ceramica
FINITURE PARETI:	intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile
<b>IMPIANTI</b>	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	assente
ELETTRICO:	tipologia: <i>elettrico sottotraccia</i> condizioni: <i>buone</i> conformità: <i>non presente</i>
FOGNATURA/IDRICO:	allacciato alle reti pubbliche comunali condizioni: <i>buone</i> conformità: <i>non presente</i>
TERMICO:	tipologia: <i>caldaia e radiatori assente</i> ; alimentazione: <i>gas</i> ; diffusori: <i>radiatori</i> ; condizioni: <i>discrete</i>
TELEFONICO:	<i>assente</i>
ALTRO:	pompe di calore

## ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE:	in buone condizioni di manutenzione e uso
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture ricettive a carattere turistico-alberghiere. L'area gode di un piacevole panoramica sulla baia di Taormina.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione priXXXXXXe secondaria.



## SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, università, municipio.

## COLLEGAMENTI

Autostrada distante	10,0 km
Aeroporto	40 km
Autolinee municipali	1000 m

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	ottima
luminosità:	ottima
panoramicità:	ottima
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) -Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UNITÀ	DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
N	Superficie residenziale (appartamento)	113,50	100%	113,50
N	Superficie non residenziale (locale tecnico/cantina)	11,50	50%	5,75
N	Superficie non residenziale (balcone)	19,50	30%	5,85
N	Area esterna lato sud-ovest (parcheggio/giardino)	180,00	10%	18,00
N	Area esterna lato nord-est	45,00	10%	4,50
	<b>TOTALE</b>	<b>369,50</b>		<b>147,60</b>

## VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, compXXXXXXndo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si pXXXXXXin esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

### FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.



#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, e nel caso specifico, la necessità di rilevanti opere di adeguamento strutturali, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 3.400,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

Valore superficie principale: **147,60 x € 3.400,00 = € 501.840,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 501.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 501.840,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

##### VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
APPARTAMENTO SUB.1	147,60	€ 501.840,00	€ 501.840,00
		<b>€ 501.840,00</b>	<b>€ 501.840,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8): **€. 41.850,00**

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: **€. 456.990,00**

##### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 68.998,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** del **LOTTO 4** AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: **€ 387.991,50**



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.318/1998, e n.101/1999, n.173/04 e n. 252/2019 R.G.E.

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL **LOTTO 5** OGGETTO DI VENDITA:

**O** Unità immobiliare (appartamento) posto al piano primo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 150,21.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	3
Categoria	A/2
Classe	4
Piano	PRIMO
Consistenza	7,5 VANI
Superficie catastale	140 mq (131 mq escluso aree scoperte)
Rendita	639,12 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**F** Quota di 1/2 di **TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PARCHEGGIO** in c.da Castello, accessibile dalla Via Leonardo da Vinci del comune di Taormina

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 15,00**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	727
Categoria	Mandorleto
Classe	2
Consistenza	75,00 mq
Reddito Dominicale	0,31 Euro
Reddito Agrario	0,31 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/1 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

#### COERENZE

Il lotto di terreno confina a Nord con Via Madonna della Rocca, a Sud con via Leonardo da Vinci, a Ovest con corpo di fabbrica altra ditta (particella 734).

### 2. DESCRIZIONE SOMXXXXXXXXX RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano primo del corpo di fabbrica plurifamiliare ubicato in Taormina, via Leonardo da Vinci, contrada Castello.

L'unità è accessibile mediante corpo scala raggiungibile percorrendo la scala esterna con rivestimento in pietra che si diparte dalla via Leonardo da Vinci al civico 50D, che conduce all'androne comune con il subalterno 1, ovvero tramite la passerella lato monte che consente di raggiungere il vano



scala in corrispondenza del piano secondo. L'unità immobiliare consta di 5 vani oltre accessori (tre vani letto, cucina e soggiorno, due servizi igienici, disimpegno /corpo scala, una veranda chiusa e n.3 balconi. L'unità presenza uno sviluppo superficiale pari a mq 140,70 oltre superfici accessorie pari a mq 38,95.

Al momento dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presentava internamente in uno stato di manutenzione discreto, mentre più in generale il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare si presentava in condizioni mediocri.

Fa parte della vendita prevista del lotto 5, la **quota di 1/2 indivisa del terreno edificabile** (identificato con la **lettera F**), area vincolata a parcheggio e di fatto utilizzato come area di parcheggio comune. Tale terreno presenta forma triangolare, pianeggiante, posto a livello della strada comunale via Leonardo da Vinci e delimitato da questa da una catena. Tale area risulta parzialmente pavimentata (battuto cementizio/asfalto), e confina a Sud con la Leonardo da Vinci, a Nord con la via Madonna della Rocca, a Est con fabbricato altra ditta (particella 734). Lo sviluppo superficiale dichiarato nella visura catastale è di 75,00 mq.

- **Consistenza commerciale complessiva del lotto:**  
**1 m<sup>2</sup> 165,2**
- **VALORE DI MERCATO** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €  
**558.164,00**
- **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €  
**474.439,40**

Data della valutazione **15/02/2023**.

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXe dai suoi congiunti.

### 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:* **Nessuna.**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 7.5.1996 ai nn.11089/1008 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 4/5/1996 rep.1008/1996, *A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)  
*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),  
avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.  
Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 128.435.515

**IPOTECA GIUDIZIALE** n. 11238/1357 del 04/05/2016 in rinnovazione di quella iscritta al n.1008 del 07/05/1996  
*A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)



*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di € 134.278,81

Importo capitale: € 66.331,41

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta 27.5.1997 ai nn.12650/1064 nascente da decreto ingiuntivo nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina del 16.5.1997 rep.3725

*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di L. 180.000.000

Importo capitale: L. 71.926.779

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta 25/5/2017 ai nn.12465/1365 in rinnovazione di quella iscritta al n. 1064 del 237/5/1997 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 16/5/1997 rep.3725

*Favore:* Banca Agricola Etna s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 92.962,25

Importo capitale: € 37.147,09

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 4.6.1998 ai nn.11522/1249 nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 30.5.1998 rep.366/98

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di L. 260.000.000

Importo capitale: L. 138.051.081

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 29/5/2018 ai nn.12566/1598 in rinnovazione di quella iscritta al n.1249 del 04/06/1998 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 30/5/1998 rep.366

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 134.278,79

Importo capitale: € 71.297,43



- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 13/1/2003 ai nn.857/46 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina Sezione di Taormina in data 30/7/2002 rep.2

*Favore:* XXXXXX

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 134.278,79

Importo capitale: € 71.297,43

#### 4.2.2. **PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE** trascritto il 7.5.1999 ai nn. 12245/10320, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina il 26.4.1999 rep. N. 593/99,

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 02/05/2019 n.11171/8284 in rinnovazione del pignoramento trascritto al n. 10320 del 07/05/1999 e notificato in data 26/4/199 rep.593/1999

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 20/2/2020 n.4511/3191 notificato in data 19/12/2019 rep.3881/2019.

*Favore:* Sestino Securitisation s.r.l. c.f.: 12642091008

*Contro:* XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

#### 4.2.3. **ALTRE TRASCRIZIONI:**

- Atto di compravendita del 30/12/1970 in notar Francesco Paolo Calapaj, registrato al n. 348, trascritto il 27/1/1971 ai numeri nn. 2044/1723, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXacquistavano dalla signora XXXXXPancrezia, il terreno sito in contrada Castello confinante con la Rotabile per Castelmola, in catasto al foglio 3 particella 388.
- Atto donazione del 31/12/1991 in notar Vincenzo Di Pasquale, registrato con rep.66642 e trascritto il 29/1/1992 ai nn.4108/3616, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXdonavano con riserva di usufrutto la nuda proprietà di un appartamento in contrada Castello, posto al piano terra, composta da tre vani e accessori, contraddistinto con la particella 388. La parte donante dichiarava altresì di aver presentato la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.47/85 per l'unità immobiliare in oggetto e di aver versato l'oblazione.

#### 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>non disponibile</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>non disponibile</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>non disponibile</b>

NOTA:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

N.C.E.U.: Foglio 3 di Taormina Particella 388 sub.1

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- XXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

#### INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE (da rettificare)

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

### 6.2. ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 30/12/1970 in notar Francesco Paolo Calapaj, registrato al n. 348, trascritto il 27/1/1971 ai numeri nn.2044/1723, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXXacquistavano dalla signora XXXXXXPanrazia, il terreno sito in contrada Castello confinante con la Rotabile per Castelmola, in catasto al foglio 3 particella 388.

### 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- XXXXXXPANRAZIA

**N.B: Non c'è la continuità delle trascrizioni per assenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità (con riferimento al bene in oggetto particella 388 del foglio 3 di Taormina), da parte di XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX, a seguito della successione ereditaria per decesso di Renda XXXXXXe XXXXXXXXXXXX.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'ufficio tecnico del comune di Taormina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva istanza di condono edilizio.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Parere Commissione edilizia** verbale n.7/6 del 19.4.1977

**Licenza Edilizia:**

**Licenza edilizia variante:** n.87 del 24.10.1979 prot. N.9349 – Variante per la costruzione di **una** casa a civile abitazione a due elevazioni più P.T. adibito a giardino d'inverno ed in parte a servizi, con la *prescrizione* che il collegamento tra il secondo piano e la soprastante terrazza avvenga con la scala esterna nell'ambito della soluzione già adottato per la scalinata d'accesso alla villa dalla Rotabile per Castelmola, in guisa da sopprimere il torrino scala come da indicazione in rosso sommariamente riportate nei grafici di progetto.

**Certificato del Genio Civile:**

**Certificato di collaudo** depositato il 4.3.1981



<b>Nulla osta BB.CC.AA.</b>	n.3685 del 22.7.1977
<b>Licenza prefettura:</b>	
<b>Certificato di conformità /</b>	
<b>Verbale Ufficiale sanitario:</b>	31.3.1981 e 14.14.1981
<b>Certificato di abitabilità</b>	n.2782/81 a XXXXXXXXXXXX e Tony Rizzo per <b>una</b> casa per civile abitazione
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo permanente a posteggio in notar Francesco Calapaj registrato in Taormina il 2.9.1968, trascritto il 24/10/1968 ai nn. 19461/17383, con il quale viene irrevocabilmente destinato a parcheggio della progettata costruzione, l'area identificata al fg.3 part.727 per una superficie non inferiore a mq 50.
<b>Data inizio lavori</b>	luglio 1969
<b>Data di ultimazione</b>	marzo 1981
<b>Domanda di condono edilizio</b>	istanza condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno previsto nell'originaria concessione al piano terra, per come riportato nella dichiarazione allegata all'istanza di condono le opere abusivamente realizzate sono state ultimate durante l'anno 1982.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B5 del P.R.G. del comune di Taormina approvato con D.A. n.54/76.

Zona B5: CompXXXXXXle aree interessate da uno sviluppo edilizio notevole, ubicate in zone paesisticamente interessanti. In queste zone sono consentite la demolizione e la ricostruzione con ugual volume, degli edifici compreso nei singoli lotti, quando i volumi esistenti superano gli indici di zona.

Nelle aree libere da costruzioni e non afferenti ad edifici esistenti è consentita l'edificabilità, secondo gli indici di zona.

La destinazione specifica è residenziale e turistico-alberghiera mentre il piano terreno è ammessa la costruzione di negozi e autorimesse private.

Le costruzioni accessorie, quali garages o rimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complemento, oppure essere ricavate nel piano seminterrato.

- Indice di fabbricabilità If = 1,00 mc/mq
- Rapporto di copertura K = 30%
- Altezza massima H = 7,50 ml
- Altezza minima h = 3,50 ml
- Distanza dalle strade d2 = ml 3,00
- Distanza minima dalle pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

L'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati da parte della Soprintendenza di Messina - Ambito 9 – Aree con livello di tutela 2 – art.20 delle N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a pXXXXXXre visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare riguardo all'intero corpo di fabbrica le seguenti difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati (Concessione edilizia in variante n.87 del 24.10.1979 prot. N.9349 per l'intero corpo di fabbrica e condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per l'unità in oggetto posta al piano terra):

- I. Realizzazione del torrino scala in corrispondenza del lastrico solare in difformità alla prescrizione riportata nella concessione edilizia in variante.



- II. Trasformazione e cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno e dei locali accessori al piano terra, in unità residenziale in difformità al condono edilizio presentato con prot.9922 del 30/9/1986;
- III. Ampliamento della corte esterna lato Nord-Est e lato Sud-Ovest (piazzale adibito a parcheggio e accesso carrabile e pedonale lungo la via Leonardo da Vinci).
- IV. Diversa distribuzione interna e lievi modifiche di prospetto delle unità immobiliari ai diversi piani.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto si sono riscontrate le seguenti difformità tra progetto presentato e allegato alla domanda di condono edilizio e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo:

1. Chiusura con struttura precaria del balconcino posto lato Nord-Est.
2. Modifiche alla distribuzione interna e di prospetti per la modifica e/o la realizzazione di alcune bucatore.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

#### Difformità riguardanti l'unità residenziale in oggetto:

Per quanto riguarda la risoluzione delle difformità rilevate nell'immobile in oggetto (SUB.3), riportate ai punti 1-2 dell'elenco del presente paragrafo, sarà possibile presentare una CILA Comunicazione di inizio lavori in sanatoria, completa di elaborati grafici, che dovrà prevedere la regolarizzazione delle difformità di cui al punto 2 e l'eliminazione della struttura precaria di cui al punto 1. Trattandosi di modifiche di prospetto, si dovrà preventivamente ottenere il nulla osta della soprintendenza in sanatoria.

- |   |   |
|---|---|
| • Sanzione BB.CC.AA.<br>500,00  | € |
| • Oneri concessori e sanzione urbanistica<br>1.000,00                       | € |
| • Compenso tecnico abilitato per progetto in sanatoria, rilascio nulla-osta |   |
| • BB.CC.AA,<br>1.500,00   | € |

**I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ammontano a complessivi € 3.000,00.**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento all'unità in oggetto, la planimetria dell'unità immobiliare depositata in data 12.7.1982 presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina, presenta lievi difformità e pertanto è necessario presentare un nuovo modello Docfa, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e delle relative caratteristiche.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE.**

- |  |   |
|--|---|
| • Diritti di segreteria DOCFA:<br>50,00  | € |
| • Compenso tecnico per rilievo, restituzione grafica e compilazione modello DocFa: | € |
| 500,00   |   |

**I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ammontano a complessivi € 550,00.**

BENI IN TAORMINA VIA LEONARDI DA VINCI, C.DA CASTELLO PIANO PRIMO  
**UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO) AL PIANO PRIMO**



## CON ANNESSO TERRENO EDIFICABILE VINCOLATO A PARCHEGGIO DI CUI AL PUNTO O e F

**O** **Unità immobiliare** (appartamento) posto al piano primo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 150.21.**

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	3
Categoria	A/2
Classe	4
Piano	PRIMO
Consistenza	7,5 VANI
Superficie catastale	140 mq (131 mq escluso aree scoperte)
Rendita	639,12 Euro

### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**F** **Quota di 1/2 di TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PARCHEGGIO** in c.da Castello, accessibile dalla Via Leonardo da Vinci del comune di Taormina.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 15,00.**

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	727
Categoria	Mandorleto
Classe	2
Consistenza	75,00 mq
Reddito Dominicale	0,31 Euro
Reddito Agrario	0,31 Euro

### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/1 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

### COERENZE

Il lotto di terreno confina a Nord con Via Madonna della Rocca, a Sud con via Leonardo da Vinci, a Ovest con corpo di fabbrica altra ditta (particella 734).

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano primo del corpo di fabbrica plurifamiliare ubicato in Taormina, via Leonardo da Vinci, contrada Castello.

L'unità è accessibile mediante corpo scala raggiungibile percorrendo la scala esterna con rivestimento in pietra che si diparte dalla via Leonardo da Vinci al civico 50D, che conduce all'androne comune con il subalterno 1, ovvero tramite la passerella lato monte che consente di raggiungere il vano scala in corrispondenza del piano secondo. L'unità immobiliare consta di 5 vani oltre accessori (tre vani letto, cucina e soggiorno, due servizi igienici, disimpegno /corpo scala, una veranda chiusa e n.3 balconi. L'unità presenta uno sviluppo superficiale pari a mq 140,70 oltre superfici accessorie pari a mq 31,70.



Al momento dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presentava internamente in uno stato di manutenzione discreto, mentre più in generale il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare si presentava in condizioni mediocri.

**N.B.** Si precisa che in previsione di una vendita separata delle singole unità immobiliari, nell'androne al piano terra in comune con il subalterno 1, sarà necessario prevedere una nuova modalità di accesso per il subalterno 1, mediante il ripristino/realizzazione di un nuovo portoncino d'ingresso, inoltre bisognerà realizzare un nuovo portoncino d'ingresso al piano primo per la separazione dal vano scala che si diparte dall'androne comune al piano terra.

Inoltre preliminarmente alla vendita si dovrà prevedere l'identificazione delle parti comuni con il subalterno 1 (rampa scala di accesso, vialetto comune e androne) mediante la creazione di un bene comune non censibile. La medesima operazione dovrà essere effettuata per l'identificazione delle aree comuni con le unità al piano secondo (sub. 4 e 5) con l'identificazione delle aree comuni (androne piano secondo, vialetto e scala rampante fino alla pubblica via, nonché le aree a verde che non risultano di proprietà del subalterno 4.

Fa parte della vendita prevista del lotto 5, la **quota di 1/2 indivisa del terreno edificabile** (identificato con la **lettera F**), area vincolata a parcheggio e di fatto utilizzato come area di parcheggio comune. Tale terreno presenta forma triangolare, pianeggiante, posto a livello della strada comunale via Leonardo da Vinci e delimitato da questa da una catena. Tale area risulta parzialmente pavimentata (battuto cementizio/asfalto), e confina a Sud con la Leonardo da Vinci, a Nord con la via Madonna della Rocca, a Est con fabbricato altra ditta (particella 734). Lo sviluppo superficiale dichiarato nella visura catastale è di 75,00 mq.

**N. B.** Suddetto terreno risulta vincolato a parcheggio giusto atto di vincolo permanente a posteggio in notar Francesco Calapaj registrato in Taormina il 2.9.1968, trascritto il 24/10/1968 ai nn. 19461/17383, con il quale è stato irrevocabilmente destinato a parcheggio per la realizzanda costruzione (si riferisce alla Concessione in variante n.87 del 24.10.1979), ovvero in favore delle unità al piano primo e al piano secondo.

Tale unità verrà venduta per la quota di 1/2 indiviso alle unità identificate con il subalterno 3 e 5 con riserva di un posto auto per il subalterno 4.

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	portoncino in legno tamburato al piano secondo (mentre il portoncino al piano dev'essere realizzato
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>doppia anta con persiane in legno</i> , materiale: legno con eccezione di quelle della veranda in <i>alluminio anodizzato - vetro singolo</i> condizioni: <i>sufficienti</i>
INFISSI INTERNI:	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno tamburato</i> condizioni: <i>buone</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i> coibentazione: <i>inesistente</i> rivestimento: <i>intonaco di malta bastarda o calce</i> condizioni: <i>mediocri</i>
PARETI INTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	ceramica
RIVESTIMENTI:	ceramica
FINITURE PARETI:	intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile
IMPIANTI	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	assente
ELETTRICO:	tipologia: elettrico sottotraccia condizioni: <i>buone</i> conformità: non presente
FOGNATURA/IDRICO:	allacciato alle reti pubbliche comunali condizioni: <i>buone</i> conformità: non presente
TERMICO:	tipologia: caldaia e radiatori <i>assente</i> ; alimentazione: <i>gas</i> ;



TELEFONICO: diffusori: *radiatori*; condizioni: *mediocre*  
*assente*

### ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE: in buone condizioni di manutenzione e uso  
CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969  
SERVITÙ: quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture ricettive a carattere turistico-alberghiere. L'immobile gode di una vista panoramica sulla baia di Taormina.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione priXXXXXXe secondaria.

### SERVIZI

Servizi di urbanizzazione primari e secondari.

### COLLEGAMENTI

Autostrada distante 10,0 km  
Aeroporto 40 km  
Autolinee municipali 1000 m

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media  
esposizione: ottima  
luminosità: ottima  
panoramicità: ottima  
impianti tecnici: nella media  
stato di manutenzione generale: buono  
servizi: nella media

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) -Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UNITÀ	DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
O	Superficie residenziale (appartamento)	140,70	100%	140,70
O	Superficie non residenziale (balcone lato Nord)	3,50	30%	1,05
O	Superficie non residenziale (balcone Nord-Ovest)	7,20	30%	2,16
O	Superficie non residenziale (balcone lato Sud-Ovest)	21,00	30%	6,30
		1		150,21
F	Quota ½ Terreno edificabile vincolato a parcheggio	37,50	40%	15,00
				15,00
	<b>TOTALE</b>	<b>209,90</b>		<b>165,21</b>

### VALUTAZIONE:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**METODO DI STIMA SINTETICO:**

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, compXXXXXXndo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si pXXXXXXin esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, e nel caso specifico, la necessità di rilevanti opere di adeguamento strutturali, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 3.400,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

Valore superficie principale: **165,21 x € 3.400,00 = € 561.714,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 561.714,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 561.714,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
<b>UNITÀ RESIDENZIALE APPARTAMENTO SUB.3</b>	150,21	€ 510.714,00	€ 510.714,00



Quota ½ TERRENO EDIFICABILE VINCOLATO A PARCHEGGIO	15,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00
		<b>€ 561.714,00</b>	<b>€ 561.714,00</b>

**Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8):** € 3.550,00

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 558.164,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 83.724,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** del **LOTTO 5** AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 474.439,40



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.318/1998, e n.101/1999, n.173/04 e n. 252/2019 R.G.E.

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL **LOTTO 6** OGGETTO DI VENDITA:

**P** **Unità immobiliare** (appartamento) posto al piano secondo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 55,67.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	5
Categoria	A/2
Classe	4
Piano	secondo
Consistenza	3,5 VANI
Superficie catastale	55 mq (52 mq escluso aree scoperte)
Rendita	298,25 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX
- 

**Q** **Lastrico solare** posto al piano terzo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 20,45.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	6
Categoria	F/5
Classe	4
Piano	terzo
Consistenza	/
Superficie catastale	/
Rendita	/

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**F** **Quota di 1/2 di TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PARCHEGGIO** in c.da Castello, accessibile dalla Via Leonardo da Vinci del comune di Taormina

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 15,00.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	727
Categoria	Mandorleto



Classe	2
Consistenza	75,00 mq
Reddito Dominicale	0,31 Euro
Reddito Agrario	0,31 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/1 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

#### COERENZE

Il lotto di terreno confina a Nord con Via Madonna della Rocca, a Sud con via Leonardo da Vinci, a Ovest con corpo di fabbrica altra ditta (particella 734).

## 2. DESCRIZIONE SOMXXXXXXXXX RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano secondo del corpo di fabbrica plurifamiliare ubicato in Taormina, via Leonardo da Vinci, contrada Castello.

L'unità è accessibile tramite la passerella e la scala rampante posta lato monte che consente di raggiungere l'androne in corrispondenza del piano secondo. L'unità immobiliare consta di 2 vani oltre cucinino e accessori (servizi igienico e disimpegno). L'unità presenta uno sviluppo superficiale pari a mq 52,50 oltre superfici accessorie (balconi) pari a mq 10,55.

Al momento dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presentava internamente in uno stato di manutenzione discreto, mentre più in generale il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare si presentava in condizioni mediocri.

Fa parte della vendita prevista dal lotto 5, la **quota di 1/2 indivisa del terreno edificabile** (identificato con la **lettera F**) area vincolata e di fatto utilizzato come area di parcheggio comune. Tale terreno presenta forma triangolare, pianeggiante, posto a livello della strada comunale via Leonardo da Vinci e delimitato da questa da una catena. Tale area risulta parzialmente pavimentata (battuto cementizio/asfalto), e confina a Sud con la Leonardo da Vinci, a Nord con la via Madonna della Rocca, a Est con fabbricato altra ditta (particella 734). Lo sviluppo superficiale dichiarato nella visura catastale è di 75,00 mq.

- **Consistenza commerciale complessiva del lotto:** **91,12**  
m<sup>2</sup>
- **VALORE DI MERCATO** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €  
**300.092,00**
- **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €  
**255.078,20**

Data della valutazione **15/02/2023**.

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXe dai suoi congiunti.

## 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:         | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                                | <i>Nessuno.</i> |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:   | <i>Nessuno.</i> |

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. **ISCRIZIONI:**



- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 7.5.1996 ai nn.11089/1008 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 4/5/1996 rep.1008/1996, *A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 128.435.515

**IPOTECA GIUDIZIALE** n. 11238/1357 del 04/05/2016 in rinnovazione di quella iscritta al n.1008 del 07/05/1996

*A favore:* Banca monte Paschi di Siena s.p.a. (subentrata al Gruppo Creditizio Monte dei Paschi di Siena)

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di € 134.278,81  
Importo capitale: € 66.331,41

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 27.5.1997 ai nn.12650/1064 nascente da decreto ingiuntivo nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina del 16.5.1997 rep.3725

*Favore:* Banca Agricola Etnea s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di L. 180.000.000  
Importo capitale: L. 71.926.779

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta 25/5/2017 ai nn.12465/1365 in rinnovazione di quella iscritta al n. 1064 del 237/5/1997 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 16/5/1997 rep.3725

*Favore:* Banca Agricola Etnea s.p.a. con sede in Catania

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 92.962,25  
Importo capitale: € 37.147,09

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 4.6.1998 ai nn.11522/1249 nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 30.5.1998 rep.366/98

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),



avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario di L. 260.000.000  
Importo capitale: L. 138.051.081

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 29/5/2018 ai nn.12566/1598 in rinnovazione di quella iscritta al n.1249 del 04/06/1998 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 30/5/1998 rep.366

*Favore:* Banco di Sicilia s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43

- *IPOTECA GIUDIZIALE* iscritta il 13/1/2003 ai nn.857/46 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina Sezione di Taormina in data 30/7/2002 rep.2

*Favore:* XXXXXX

*Contro:* XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX),

avente per oggetto tra gli altri il lotto di terreno riportato al fg. 3 di Taormina part.388.

Montante ipotecario: € 134.278,79  
Importo capitale: € 71.297,43

#### 4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE* trascritto il 7.5.1999 ai nn. 12245/10320, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Messina il 26.4.1999 rep. N. 593/99,

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX) XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO* del 02/05/2019 n.11171/8284 in rinnovazione del pignoramento trascritto al n. 10320 del 07/05/1999 e notificato in data 26/4/199 rep.593/1999

*Favore:* Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

*Contro:* XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), Renda  
XXXXXXXX(XXXXXX);  
XXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO* del 20/2/2020 n.4511/3191 notificato in data 19/12/2019 rep.3881/2019.

*Favore:* Sestino Securitisation s.r.l. c.f.: 12642091008

*Contro:* XXXXXXXXXXXX(XXXXXX); XXXXXXXXXXXX  
(XXXXXX).

#### 4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:



- Atto di compravendita del 30/12/1970 in notar Francesco Paolo Calapaj, registrato al n. 348, trascritto il 27/1/1971 ai numeri nn. 2044/1723, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXacquistavano dalla signora XXXXXPanrazia, il terreno sito in contrada Castello confinante con la Rotabile per Castelmola, in catasto al foglio 3 particella 388.
- Atto donazione del 31/12/1991 in notar Vincenzo Di Pasquale, registrato con rep.66642 e trascritto il 29/1/1992 ai nn.4108/3616, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXdonavano con riserva di usufrutto la nuda proprietà di un appartamento in contrada Castello, posto al piano terra, composta da tre vani e accessori, contraddistinto con la particella 388. La parte donante dichiarava altresì di aver presentato la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.47/85 per l'unità immobiliare in oggetto e di aver versato l'oblazione.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non disponibile**  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non disponibile**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non disponibile**

NOTA:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

N.C.E.U.: Foglio 3 di Taormina Particella 388 sub.1

### QUOTE DI PROPRIETÀ

- XXXXXXXXXXXX(XXXXXX)

### INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE (da rettificare)

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

### 6.2. ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 30/12/1970 in notar Francesco Paolo Calapaj, registrato al n. 348, trascritto il 27/1/1971 ai numeri nn.2044/1723, con cui i signori XXXXXXXXXXXX e Renda XXXXXacquistavano dalla signora XXXXXPanrazia, il terreno sito in contrada Castello confinante con la Rotabile per Castelmola, in catasto al foglio 3 particella 388.

### 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- XXXXXPANRAZIA

**N.B.: Non c'è la continuità delle trascrizioni per assenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità (con riferimento al bene in oggetto particella 388 del foglio 3 di Taormina), da parte di XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX, a seguito della successione ereditaria per decesso di Renda XXXXXXe XXXXXXXXXXXX.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'ufficio tecnico del comune di Taormina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva istanza di condono edilizio.



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

<b>Parere Commissione edilizia</b>	verbale n.7/6 del 19.4.1977
<b>Licenza Edilizia:</b>	
<b>Licenza edilizia variante:</b>	n.87 del 24.10.1979 prot. N.9349 – Variante per la costruzione di <b>una</b> casa a civile abitazione a due elevazioni più P.T. adibito a giardino d'inverno ed in parte a servizi, con la <i>prescrizione</i> che il collegamento tra il secondo piano e la soprastante terrazza avvenga con la scala esterna nell'ambito della soluzione già adottato per la scalinata d'accesso alla villa dalla Rotabile per Castelmola, in guisa da sopprimere il torrino scala come da indicazione in rosso sommariamente riportate nei grafici di progetto.
<b>Certificato del Genio Civile:</b>	
<b>Certificato di collaudo</b>	depositato il 4.3.1981
<b>Nulla osta BB.CC.AA.</b>	n.3685 del 22.7.1977
<b>Licenza prefettura:</b>	
<b>Certificato di conformità /</b>	
<b>Verbale Ufficiale sanitario:</b>	31.3.1981 e 14.14.1981
<b>Certificato di abitabilità</b>	n.2782/81 a XXXXXXXXXXXX e Tony Rizzo per <b>una</b> casa per civile abitazione
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo permanente a posteggio in notar Francesco Calapaj registrato in Taormina il 2.9.1968, trascritto il 24/10/1968 ai nn. 19461/17383, con il quale viene irrevocabilmente destinato a parcheggio della progettata costruzione, l'area identificata al fg.3 part.727 per una superficie non inferiore a mq 50.
<b>Data inizio lavori</b>	luglio 1969
<b>Data di ultimazione</b>	marzo 1981
<b>Domanda di condono edilizio</b>	istanza condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno previsto nell'originaria concessione al piano terra, per come riportato nella dichiarazione allegata all'istanza di condono le opere abusivamente realizzate sono state ultimate durante l'anno 1982.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B5 del P.R.G. del comune di Taormina approvato con D.A. n.54/76.

Zona B5: CompXXXXXXle aree interessate da uno sviluppo edilizio notevole, ubicate in zone paesisticamente interessanti. In queste zone sono consentite la demolizione e la ricostruzione con ugual volume, degli edifici compreso nei singoli lotti, quando i volumi esistenti superano gli indici di zona.

Nelle aree libere da costruzioni e non afferenti ad edifici esistenti è consentita l'edificabilità, secondo gli indici di zona.

La destinazione specifica è residenziale e turistico-alberghiera mentre il piano terreno è ammessa la costruzione di negozi e autorimesse private.

Le costruzioni accessorie, quali garages o rimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complemento, oppure essere ricavate nel piano seminterrato.

- Indice di fabbricabilità If = 1,00 mc/mq
- Rapporto di copertura K = 30%
- Altezza massima H = 7,50 ml
- Altezza minima h = 3,50 ml
- Distanza dalle strade d2 = ml 3,00
- Distanza minima dalle pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.



L'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati da parte della Soprintendenza di Messina - Ambito 9 – Aree con livello di tutela 2 – art.20 delle N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a pXXXXXXre visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare riguardo all'intero corpo di fabbrica le seguenti difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati (Concessione edilizia in variante n.87 del 24.10.1979 prot. N.9349 per l'intero corpo di fabbrica e condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 30.9.1986 prot.9922 prat.1044 per l'unità in oggetto posta al piano terra):

- I. Realizzazione del torrino scala in corrispondenza del lastrico solare in difformità alla prescrizione riportata nella concessione edilizia in variante.
- II. Trasformazione e cambio di destinazione d'uso del giardino d'inverno e dei locali accessori al piano terra, in unità residenziale in difformità al condono edilizio presentato con prot.9922 del 30/9/1986;
- III. Ampliamento della corte esterna lato Nord-Est e lato Sud-Ovest (piazzale adibito a parcheggio e accesso carrabile e pedonale lungo la via Leonardo da Vinci).
- IV. Diversa distribuzione interna e lievi modifiche di prospetto delle unità immobiliari ai diversi piani.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto si sono riscontrate le seguenti difformità tra progetto presentato e allegato alla domanda di condono edilizio e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo:

1. Realizzazione del torrino scala in difformità alla prescrizione del nulla-osta della soprintendenza e della Concessione edilizia in variante.
2. Modifiche alla distribuzione interna e di prospetti per la modifica e/o la realizzazione di alcune bucatore.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

#### Regolarizzazione delle difformità riguardanti l'unità residenziale in oggetto:

Per quanto riguarda la risoluzione delle difformità rilevate nell'immobile in oggetto (SUB.3), riportate ai punti 1-2 dell'elenco del presente paragrafo, sarà possibile presentare una SCIA Comunicazione di inizio lavori in sanatoria, completa di elaborati grafici, che dovrà prevedere la regolarizzazione delle difformità di cui al punto 2 e l'eliminazione del torrino scala di cui al punto 1, con la predisposizione di una nuova scala conforme alle prescrizioni del nulla-osta della soprintendenza e della concessione edilizia, ovvero di eventuali nuovi provvedimenti edilizi che potranno essere ottenuti. Trattandosi di modifiche di prospetto, si dovrà preventivamente ottenere il nulla osta della soprintendenza.

• Sanzione amministrativa	€
516,00	
• Sanzione BB.CC.AA. per parere in sanatoria	€
500,00	
• Demolizione torrino scala e trasporto a rifiuto e realizzazione della soletta	€
9.500,00	
• Compenso tecnico abilitato per progetto in sanatoria e rilascio nulla-osta	€
BB.CC.AA, calcolo strutture porzione di soletta a copertura del vano scala.	
4.500,00	

***I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ammontano a complessivi € 15.016,00.***

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Con riferimento all'unità in oggetto, la planimetria dell'unità immobiliare depositata in data 12.7.1982 presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina, presenta lievi difformità e pertanto è necessario presentare un nuovo modello Docfa, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e delle relative caratteristiche.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

- Diritti di segreteria DOCFA: €  
100,00
- Compenso tecnico per rilievo, restituzione grafica e compilazione modello DocFa: €  
600,00

**I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ammontano a complessivi € 700,00.**

BENI IN TAORMINA VIA LEONARDI DA VINCI, C.DA CASTELLO  
**UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO) PIANO SECONDO,  
LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO  
CON ANNESSO TERRENO EDIFICABILE VINCOLATO A  
PARCHEGGIO**  
DI CUI AL PUNTO P, Q e F

**P** **Unità immobiliare** (appartamento) posto al piano secondo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 55,67.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	5
Categoria	A/2
Classe	4
Piano	secondo
Consistenza	3,5 VANI
Superficie catastale	55 mq (52 mq escluso aree scoperte)
Rendita	298,25 Euro

**QUOTE DI PROPRIETÀ**

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX
- 

**Q** **Lastrico solare** posto al piano terzo del corpo di fabbrica sito in Taormina, via Leonardo da Vinci.

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 20,45.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:**

Foglio	3 di Taormina
Particella	388
Subalterno	6
Categoria	F/5
Classe	4
Piano	terzo
Consistenza	/
Superficie catastale	/



Rendita /

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/2 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX
- 1/2 Proprietà - Renda XXXXXXnata in Tunisia il 16/7/1927 C.F. XXXXXX

**F**

**Quota di 1/2 di TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PARCHEGGIO** in c.da Castello, accessibile dalla Via Leonardo da Vinci del comune di Taormina

**Superficie commerciale complessiva pari a mq 15,00.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	3 di Taormina
Particella	727
Categoria	Mandorleto
Classe	2
Consistenza	75,00 mq
Reddito Dominicale	0,31 Euro
Reddito Agrario	0,31 Euro

#### QUOTE DI PROPRIETÀ

- 1/1 Proprietà - XXXXXXXXXXXX nato a Taormina il 9/1/1928 C.F. XXXXXX

#### COERENZE

Il lotto di terreno confina a Nord con Via Madonna della Rocca, a Sud con via Leonardo da Vinci, a Ovest con corpo di fabbrica altra ditta (particella 734).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità è accessibile tramite la passerella e la scala rampante posta lato monte che consente di raggiungere l'androne in corrispondenza del piano secondo. L'unità immobiliare consta di 2 vani oltre cucinino e accessori (servizi igienico e disimpegno). L'unità presenta uno sviluppo superficiale pari a mq 52,50 oltre superfici accessorie (balconi) pari a mq 10,55.

Al momento dei sopralluoghi, l'unità immobiliare si presentava internamente in uno stato di manutenzione discreto, mentre più in generale il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare si presentava in condizioni mediocri.

**N.B.** Si precisa che in previsione della vendita separata delle unità immobiliari, preliminarmente alla vendita si dovrà prevedere l'individuazione delle parti comuni con le unità al piano secondo (sub. 4 e 5) con l'identificazione delle aree comuni (androne piano secondo, vialetto e scala rampante fino alla pubblica via, nonché le aree a verde che non risultano di proprietà del subalterno 4.

Fa parte della vendita prevista dal lotto 5, la **quota di 1/2 indivisa del terreno edificabile** (identificato con la **lettera F**) area vincolata e di fatto utilizzato come area di parcheggio comune. Tale terreno presenta forma triangolare, pianeggiante, posto a livello della strada comunale via Leonardo da Vinci e delimitato da questa da una catena. Tale area risulta parzialmente pavimentata (battuto cementizio/asfalto), e confina a Sud con la Leonardo da Vinci, a Nord con la via Madonna della Rocca, a Est con fabbricato altra ditta (particella 734). Lo sviluppo superficiale dichiarato nella visura catastale è di 75,00 mq.

**N. B.** Suddetto terreno risulta vincolato a parcheggio giusto atto di vincolo permanente a posteggio in notar Francesco Calapaj registrato in Taormina il 2.9.1968, trascritto il 24/10/1968 ai nn. 19461/17383, con il quale è stato irrevocabilmente destinato a parcheggio per la costruzione di cui alla Concessione in variante n.87 del 24.10.1979, ovvero in favore delle unità al piano primo e al piano secondo.

Tale unità verrà venduta per la quota di ½ alle unità identificate con il subalterno 3 e 5 con riserva di un posto auto per il subalterno 4.

#### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Tecnico incaricato: ALESSANDRO MONTAGNINO



<b>PORTONE INGRESSO:</b>	portoncino in legno tamburato al piano secondo (mentre il portoncino al piano dev'essere realizzato
<b>INFISSI ESTERNI:</b>	tipologia: <i>doppia anta con persiane in legno</i> , materiale: legno con eccezione di quelle della veranda in <i>alluminio anodizzato - vetro singolo</i>
	condizioni: <i>sufficienti</i>
<b>INFISSI INTERNI:</b>	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno tamburato</i>
	condizioni: <i>buone</i>
<b>PARETI ESTERNE:</b>	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
	coibentazione: <i>inesistente</i>
	rivestimento: <i>intonaco di malta bastarda o calce</i>
	condizioni: <i>mediocri</i>
<b>PARETI INTERNE:</b>	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
<b>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</b>	ceramica
<b>RIVESTIMENTI:</b>	ceramica
<b>FINITURE PARETI:</b>	intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile
<b>IMPIANTI</b>	
<b>ANTIFURTO:</b>	/
<b>CITOFONICO:</b>	assente
<b>ELETTRICO:</b>	tipologia: elettrico sottotraccia
	condizioni: <i>buone</i>
	conformità: non presente
<b>FOGNATURA/IDRICO:</b>	allacciato alle reti pubbliche comunali
	condizioni: <i>buone</i>
	conformità: non presente
<b>TERMICO:</b>	tipologia: caldaia e radiatori <i>assente</i> ; alimentazione: <i>gas</i> ;
	diffusori: <i>radiatori</i> ; condizioni: <i>mediocre</i>
<b>TELEFONICO:</b>	<i>assente</i>

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b>	in buone condizioni di manutenzione e uso
<b>CARATTERISTICHE DI LUSO:</b>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<b>SERVITÙ:</b>	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture ricettive a carattere turistico-alberghiere. L'immobile gode di una vista panoramica sulla baia di Taormina.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione priXXXXXXe secondaria.

#### **SERVIZI**

Servizi di urbanizzazione primari e secondari.

#### **COLLEGAMENTI**

Autostrada distante	10,0 km
Aeroporto	40 km
Autolinee municipali	1000 m

#### **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media
esposizione:	ottima
luminosità:	ottima



panoramicità: ottima  
impianti tecnici: nella media  
stato di manutenzione generale: buono  
servizi: nella media

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) -Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

UNITÀ	DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
P	Superficie residenziale (appartamento)	52,50	100%	52,50
P	Superficie non residenziale (balcone lato Nord-Est)	2,55	30%	0,77
P	Superficie non residenziale (balcone Sud-Ovest)	8,00	30%	2,40
				<b>55,67</b>
Q	Superficie non residenziale (lastrico solare)	136,35	15%	20,45
				<b>20,45</b>
F	Quota ½ Terreno edificabile vincolato a parcheggio	37,50	40%	15,00
				<b>15,00</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>236,90</b>		<b>91,12</b>

**VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**METODO DI STIMA SINTETICO:**

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, compXXXXXXndo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si pXXXXXXin esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, e nel caso specifico, la necessità di rilevanti opere di adeguamento strutturali, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 3.400,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

Valore superficie principale: **91,12 x € 3.400,00 = € 309.808,00**



