

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

***Banca di Credito Coop. S.Marco di Calatabiano***  
contro

N. Gen. Rep. **14/10 R.E.**

**LOTTO 1**

*Tecnico incaricato: Arch. Mirella Capezzuto*  
*iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina con Mat. N. 416*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina N.896 Cat. Industriale*

*con studio in Messina via Panoramica 480*  
*telefono: 090357857 - 3396746580*

software: Heimdal Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

**Beni in Taormina – Via Leonardo da Vinci (Rotabile  
Castelmola) n.55  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locale garage a piano terra sito nel comune di Taormina - ME - Via Leonardo da Vinci (Rotabile Castelmola) n. 55

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 50,70

Intestati: usufruttuaria per 1/3 – : piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3.

Identificato in catasto:

foglio 3 mappale 413 subalterno 1, Z.C.1, categoria C/6, classe 6, della superficie utile di mq. 36, posto al piano terra, rendita € 211,95.

Coerenze: Via Rotabile Castelmola, part. 413/3 e scala.

Ricadenza urbanistica: zona B/5 del P.R.G. (D. Ass. T.A. n. 54/76)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

N. 1 vano garage posto al piano terra costituente un “unicum” immobiliare.

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico stagionale con parcheggi pressoché insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree a destinazione turistica-residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (60), autobus (0,05), ferrovia (3), porto (5).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (sufficienti), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai proprietari.

**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: *Non accertate*

4.2.2. *Pignoramenti: Come da certificazione del Notaio Enrico Siracusano in data 16/02/2010 attestante stato di possidenza e formalità pregiudizievoli effettuate nel ventennio: Trascrizione N. 5306/4459 del 26/02/2002 nascente da atto di pignoramento Trib. di Taormina del 28/11/2001 a favore di Banca di Credito Coop. S. Marco di Calatabiano contro (per l'intero usufrutto) e (per l'intera nuda proprietà) su abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Rotabile Castelmola n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/2 con la seguente rettifica: è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e ha la piena proprietà dei 2/3 e la nuda proprietà sulla quota di 1/3;*

*Trascrizione N. 4180/3018 del 9/02/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Messina del 22/12/2009 a favore di Banca di Credito Coop. S. Marco di Calatabiano contro (per l'intero usufrutto) e (per l'intera nuda proprietà) su:*

- *abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/1;*
- *abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/3;*
- *Abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/4;*

*con la seguente rettifica: è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e ha la piena proprietà dei 2/3 e la nuda proprietà sulla quota di 1/3.*

4.2.3. *Altri oneri: Non accertati*

#### 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*Difficoltà riscontrate: nessuna*

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna*

*Difficoltà riscontrate: nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non accertate**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non accertate**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non accertate**

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari**

per l'usufrutto di 1/3 indiviso e per la nuda proprietà di 1/3 e per l'intera proprietà dei 2/3

Diritti pervenuti in morte di (con accettazione dell'eredità) come da denuncia di successione in data 19/11/1981.

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia del Comune di Taormina n. 1724 del 9 maggio 1957 con nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. rilasciata a e relativa all'intera villa.

#### Descrizione immobile di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locale garage sito nel comune di Taormina – Messina – Via Leonardo da Vinci (Rotabile Castelmola) n. 55.

Composto da un vano garage posto al piano T, avente superficie coperta complessiva di mq. 50,70 con accesso dalla Via Leonardo da Vinci.

Identificato in catasto:

intestato a: \_\_\_\_\_ o, nato a \_\_\_\_\_ (piena proprietà di 2/3 e nuda proprietà di 1/3) e \_\_\_\_\_ (usufrutto per 1/3), nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Foglio 3 mappale 413 subalterno 1: categoria C/6, classe 6, superficie utile mq. 36, rendita € 211,95; coerenze: Via Rotabile Castelmola, part. 413/3 e scala.

La villa contenente il garage in oggetto è stata costruita nell'anno 1957 in seguito al rilascio alla Ditta \_\_\_\_\_ dell'A.E. n. 1724 del 09/05/1957 da parte del Comune di Taormina.

Per il fabbricato in questione non è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità perché all'epoca non richiesta.

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di mt. 2,50.

Destinazione:	Sup. Utile: mq.	Coeff. :	Sup. Comm. : mq.	Esposizione:	Condizioni:
Garage	36,16	1	50,70		buone

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* tipologia: massetti;  
materiale: cls.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura ordinaria con inserimento di elementi in c.a.
- Travi (struttura):* materiale: c.a.
- Solai (struttura):* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
- Copertura (struttura):* tipologia: a terrazzo;  
materiale: c.a. .
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: saracinesca;  
materiale: metallo;  
condizioni: buone.
- Infissi interni (componente edilizia):*
- Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni forati;  
rivestimento: intonaci/tinteggiature;  
condizioni: buone.
- Pavim. esterna (componente edilizia):*
- Plafoni(componente edilizia):*
- Rivestimento (componente edilizia):* intonaco civile;  
condizioni: buone.
- Portone di ingresso (componente edilizia):*
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia;  
tensione: 220V;  
conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Fognatura  
(impianto):*

*Pavim. interna  
(componente  
edilizia):* materiale: marmette  
condizioni: buone.

*Idrico (impianto):*

*Telefonico  
(impianto):*

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio – Agenzie immobiliari del luogo – indagini dirette effettuate in loco.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore unitario	Valore
<b>A. piano terra</b>	50,70	1.500,00 €/mq.	<b>€ 76.050,00</b>

---

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

**€ 11407,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale presunte:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 64.642,50**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 64.642,50**

---

Messina, 7 febbraio 2011

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA  
*arch. Mirella CAPEZZUTO*









**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

***Banca di Credito Coop. S.Marco di Calatabiano***  
contro

N. Gen. Rep. **14/10 R.E.**

**LOTTO 2**

*Tecnico incaricato: Arch. Mirella Capezzuto*  
*iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina con Mat. N. 416*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina N.896 Cat. Industriale*

*con studio in Messina via Panoramica 480*  
*telefono: 090357857 - 3396746580*

software: Heimdal Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

**Beni in Taormina – Via Leonardo da Vinci (Rotabile  
Castelmola) n.55  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento in villa a 4 elevazioni f.t. sita nel comune di Taormina - ME - Via Leonardo da Vinci (Rotabile Castelmola) n. 55

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 111,125

Intestati: usufruttuaria per 1/3 – : piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3.

Identificato in catasto:

foglio 3 mappale 413 subalterno 3, Z.C.1, categoria A/1, classe U, consistenza vani 5,5, piano primo - rendita € 1391,85.

Coerenze: Via Rotabile Castelmola, partt. 1312, 1485, 396, 2906, 2899

Note: Necessita aggiornamento piantine catastali in relazione allo stato reale dell'immobile.

Ricadenza urbanistica: zona B/5 del P.R.G. (D. Ass. T.A. n. 54/76)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

N. 1 appartamento posto al 1° piano costituente un “unicum” immobiliare adibito a “bed and breakfast” composto da: vano ingresso, n. 3 camere, n. 2 WC, cucina e ripostiglio.

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico stagionale con parcheggi pressoché insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree a destinazione turistica-residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (60), autobus (0,05), ferrovia (3), porto (5).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (sufficienti), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da “bed and breakfast” gestito dai proprietari..

**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: **Non accertate**

4.2.2. *Pignoramenti: Come da certificazione del Notaio Enrico Siracusano in data 16/02/2010 attestante stato di possidenza e formalità pregiudizievoli effettuate nel ventennio: Trascrizione N. 5306/4459 del 26/02/2002 nascente da atto di pignoramento Trib. di Taormina del 28/11/2001 a favore di Banca di Credito Coop. S. Marco di Calatabiano contro (per l'intero usufrutto) e (per l'intera nuda proprietà) su abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Rotabile Castelmola n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/2 con la seguente rettifica: è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e ha la piena proprietà dei 2/3 e la nuda proprietà sulla quota di 1/3;*

*Trascrizione N. 4180/3018 del 9/02/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Messina del 22/12/2009 a favore di Banca di Credito Coop. S. Marco di Calatabiano contro (per l'intero usufrutto) e (per l'intera nuda proprietà) su:*

- *abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/1;*
- *abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/3;*
- *Abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/4;*

*con la seguente rettifica: è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e ha la piena proprietà dei 2/3 e la nuda proprietà sulla quota di 1/3.*

4.2.3. *Altri oneri: Non accertati*

#### 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*Difformità riscontrate: nessuna*

4.3.2. *Conformità catastale:*

*Difformità riscontrate: lievi modifiche nella distribuzione interna regolarizzabili mediante adeguamento piantine catastali;*

*Oneri presunti: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: part. 413/3: € 400,00 ca.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non accertate**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non accertate**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non accertate**

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari**

(per l'usufrutto di 1/3 indiviso e per la nuda proprietà di 1/3 e per l'intera proprietà dei 2/3

Diritti pervenuti in morte di (con accettazione dell'eredità) come da denuncia di successione in data 19/11/1981.

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia del Comune di Taormina n. 1724 del 9 maggio 1957 con nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. rilasciata a e relativa all'intera villa.

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento in villa sita nel comune di Taormina – Messina – Via Leonardo da Vinci (Rotabile Castelmola) n. 55.

Composto da un appartamento posto al piano 1°, avente superficie coperta complessiva di mq. 94,25 con un giardino annesso di complessivi mq.67,50, in atto costituente un “unicum” immobiliare adibito a “bed and breakfast” costituito da: vano ingresso, n. 3 camere, n. 2 WC, cucina e ripostiglio, con accesso dalla scala comune.

Identificato in catasto:

intestato a: ..... ), nato a ..... ) (piena proprietà di 2/3 e nuda proprietà di 1/3) e ..... (usufrutto per 1/3), nata in Jugoslavia il 26/09/1936.

Foglio 3 mappale 413 subalterno 3: categoria A/1, classe U, consistenza vani 5,5, piano 1°, rendita € 1.391,85; coerenze: Via Rotabile Castelmola, partt. 1312, 413/4.

Note: **nec.essita aggiornamento piantine catastali** in relazione allo stato reale dell'immobile.

La villa contenente l'appartamento in oggetto è stata costruita nell'anno 1957 in seguito al rilascio alla Ditta ..... dell'A.E. n. 1724 del 09/05/1957 da parte del Comune di Taormina.

Per il fabbricato in questione non è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità perché all'epoca non richiesta.

Costituito da 1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha altezze utili interne di circa mt. 3.

Destinazione:	Sup. Utile: mq.	Coeff. :	Sup. Comm. : mq.	Esposizione:	Condizioni:
Vani interni	73,10	1	94,25		
Giardino	67,50	0,25	16,875		
			111,125		buone

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: massetti;  
materiale: cls.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura ordinaria con inserimento di elementi in c.a.

*Travi (struttura):* materiale: c.a.

*Solai (struttura):* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

*Copertura (struttura):* tipologia: a terrazzo;  
materiale: c.a. .

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante apribili;  
materiale: legno/vetro;  
protezione: avvolgibili;  
materiale protezione: legno;  
condizioni: buone.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: apribili;  
materiale: legno massello/vetro;  
condizioni: buone.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni forati;  
rivestimento: intonaci/tinteggiature e pietrame;  
condizioni: buone.

*Pavim. esterna (componente edilizia):* giardino, condizioni: buone.

*Plafoni(componente edilizia):*

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni  
materiale: piastrelle di ceramica;  
condizioni: buone.

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente;  
materiale: legno massello;  
condizioni: buone;

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia;  
tensione: 220V;  
conformità: rispettoso delle vigenti normative;  
note: dotato di salvavita

*Fognatura (impianto):* recapito: collettore o rete comunale;  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: lastre di segato di marmo;  
condizioni: buone.

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia;  
alimentazione: diretta da rete comunale;  
conformità: rispettoso delle vigenti normative;  
apparecchi alimentati: caldaia a gas.

*Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia;  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo.

Il valore del giardino è stato calcolato con il coefficiente riduttivo 0,25.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio – Agenzie immobiliari del luogo – indagini dirette effettuate in loco.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore unitario	Valore
<b>A. 1° piano</b>	111,125	4.000,00 €/mq.	<b>€ 444.500,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

**€ 66.675,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale presunte:

**€ 400,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 377.825,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 377.425,00</b>

---

Messina, 7 febbraio 2011

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA  
*arch. Mirella CAPEZZUTO*























**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

***Banca di Credito Coop. S.Marco di Calatabiano***  
contro

N. Gen. Rep. **14/10 R.E.**

**LOTTO 3**

*Tecnico incaricato: Arch. Mirella Capezzuto*  
*iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina con Mat. N. 416*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina N.896 Cat. Industriale*

*con studio in Messina via Panoramica 480*  
*telefono: 090357857 - 3396746580*

software: Heimdal Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

**Beni in Taormina – Via Leonardo da Vinci (Rotabile  
Castelmola) n.55  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento in villa a 4 elevazioni f.t. sita nel comune di Taormina - ME - Via Leonardo da Vinci (Rotabile Castelmola) n. 55

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 471,52.

Intestati: usufruttuaria per 1/3 – piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3.

Identificato in catasto:

foglio 3 mappale 413 subalterno 4, Z.C.1, categoria A/1, classe U, consistenza vani 11,5, piani primo, secondo e terzo, - rendita € 2910,23.

Coerenze: Via Rotabile Castelmola, partt. 1312, 1485, 396, 2906, 2899

Note: Necessita aggiornamento piantine catastali in relazione allo stato reale dell'immobile.

Ricadenza urbanistica: zona B/5 del P.R.G. (D. Ass. T.A. n. 54/76)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

N. 1 appartamento posto ai piani 1°, 2° e 3° costituente un “unicum” immobiliare adibito a “bed and breakfast” composto da: n. 3 locali di servizio (lavanderia, locale caldaia e deposito) posti al 1° piano, n. 4 camere, vano ingresso, vano cucina e vano WC posti al 2° piano, corridoio, n. 3 camere e n. 3 WC posti al 3° piano, oltre scale di comunicazione.

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico stagionale con parcheggi pressoché insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree a destinazione turistica-residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (60), autobus (0,05), ferrovia (3), porto (5).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (sufficienti), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da “bed and breakfast” gestito dai proprietari..

**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:* **Non accertate**

4.2.2. *Pignoramenti: Come da certificazione del Notaio Enrico Siracusano in data 16/02/2010 attestante stato di possidenza e formalità pregiudizievoli effettuate nel ventennio: Trascrizione N. 5306/4459 del 26/02/2002 nascente da atto di pignoramento Trib. di Taormina del 28/11/2001 a favore di Banca di Credito Coop. S. Marco di Calatabiano contro (per l'intero usufrutto) e (per l'intera nuda proprietà) su abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Rotabile Castelmola n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/2 con la seguente rettifica: è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e ha la piena proprietà dei 2/3 e la nuda proprietà sulla quota di 1/3;*

*Trascrizione N. 4180/3018 del 9/02/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Messina del 22/12/2009 a favore di Banca di Credito Coop. S. Marco di Calatabiano contro (per l'intero usufrutto) e (per l'intera nuda proprietà) su:*

- *abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/1;*
- *abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/3;*
- *Abitazione di tipo signorile in Taormina, Via Leonardo da Vinci n. 55, in Catasto al foglio 3 part. 413/4;*

*con la seguente rettifica: usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e ha la piena proprietà dei 2/3 e la nuda proprietà sulla quota di 1/3.*

4.2.3. *Altri oneri: Non accertati*

#### 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*Difformità riscontrate: nessuna*

4.3.2. *Conformità catastale:*

*Difformità riscontrate: lievi modifiche nella distribuzione interna regolarizzabili mediante adeguamento piantine catastali;*

*Oneri presunti: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: part. 413/4: € 600,00 ca.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non accertate**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non accertate**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non accertate**

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari**

per l'usufrutto di 1/3 indiviso e per la nuda proprietà di 1/3 e per l'intera proprietà dei 2/3

Diritti pervenuti in morte di (non accettazione dell'eredità) come da denuncia di successione in data 19/11/1981.

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia del Comune di Taormina n. 1724 del 9 maggio 1957 con nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. rilasciata a e relativa all'intera villa.

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento in villa sita nel comune di Taormina – Messina – Via Leonardo da Vinci (Rotabile Castelmola) n. 55.

Composto da un appartamento posto ai piani 1°, 2° e 3°, avente superficie coperta complessiva di mq. 444 con due terrazze annesse di complessivi circa mq. 110, in atto costituente un “unicum” immobiliare adibito a “bed and breakfast” costituito da: n. 3 locali di servizio, n. 7 camere, vano ingresso, corridoio, vano cucina, n. 4 WC oltre scale di comunicazione, con accesso dalla scala comune.

Identificato in catasto:

intestato a: \_\_\_\_\_ (piena proprietà di  
2/3 e nuda proprietà di 1/3) e \_\_\_\_\_ (usufrutto per 1/3), nata in

Foglio 3 mappale 413 subalterno 4: categoria A/1, classe U, consistenza vani 11,5, piani 1°, 2°, 3°, rendita € 2.910,23; coerenze: Via Rotabile Castelmola, part. 1312, 1485, 396, 2906, 2899.

Note: **necessita aggiornamento piantine catastali** in relazione allo stato reale dell'immobile.

La villa contenente l'appartamento in oggetto è stata costruita nell'anno 1957 in seguito al rilascio alla Ditta \_\_\_\_\_ dell'A.E. n. 1724 del 09/05/1957 da parte del Comune di Taormina.

Per il fabbricato in questione non è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità perché all'epoca non richiesta.

Costituito da 3 piani complessivi fuori terra.

L'unità immobiliare ha altezze utili interne di circa mt. 3.

Destinazione:	Sup. Utile: mq.	Coeff. :	Sup. Comm. : mq.	Esposizione:	Condizioni:
Vani interni	341,65	1	444,00		
Terrazze	110,10	0,25	<u>27,52</u>		buone
			471,52		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni* tipologia: massetti;

*(struttura):* materiale: cls.

*Strutture verticali* materiale: muratura ordinaria con inserimento di elementi in c.a.

*(struttura):*

*Travi (struttura):* materiale: c.a.

*Solai (struttura):* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

*Copertura* tipologia: a terrazzo;

*(struttura):* materiale: c.a. .

*Infissi esterni* tipologia: ante apribili;

*(componente* materiale: legno/vetro;

*edilizia):* protezione: avvolgibili;

materiale protezione: legno;

condizioni: buone.

*Infissi interni* tipologia: apribili;

*(componente* materiale: legno massello/vetro;

*edilizia):* condizioni: buone.

*Pareti esterne* materiale: muratura di mattoni forati;

*(componente* rivestimento: intonaci/tinteggiature e pietrame;

*edilizia):* condizioni: buone.

<i>Pavim. esterna</i> (componente edilizia):	materiale: piastrelle monocottura, condizioni: buone.
<i>Plafoni</i> (componente edilizia):	
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: bagni materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno massello; condizioni: buone;
<i>Elettrico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; conformità: rispettoso delle vigenti normative; note: dotato di salvavita
<i>Fognatura</i> (impianto):	recapito: collettore o rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Pavim. interna</i> (componente edilizia):	materiale: lastre di marmo lucidate, parquet sintetico; condizioni: buone.
<i>Idrico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative; apparecchi alimentati: caldaia a gas.
<i>Telefonico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia; conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo.

Ai locali di servizio ubicati al 1° piano è stato attribuito un valore inferiore rispetto a quello attribuito alle superfici dell'appartamento ubicate al 2° e 3° piano. Il valore delle terrazze è stato calcolato con il coefficiente riduttivo 0,25.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio – Agenzie immobiliari del luogo – indagini dirette effettuate in loco.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore unitario	Valore
<b>A. 1° piano</b>	97,50	2.500,00 €/mq.	<b>€ 243.750,00</b>
<b>2° e 3° piano + terrazze</b>	374,025	4.500,00 €/mq.	<b>€ 1.683.112,50</b>
			<b>€ 1.926.862,50</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

**€ 289.029,37**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale  
presunte: € 600,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione  
urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 1.637.833,13

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione  
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 1.637.233,13

---

Messina, 7 febbraio 2011

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA  
*arch. Mirella CAPEZZUTO*

























