

**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: [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 – [REDACTED] 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 [REDACTED] (per l'intero usufrutto) e [REDACTED] (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: [REDACTED] è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e [REDACTED] 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 [REDACTED] (per l'intero usufrutto) e [REDACTED] (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: [REDACTED] è usufruttuaria solo della quota di 1/3 e non per l'intero e [REDACTED] 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:*

Difficoltà 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 insolte alla data della perizia:

non accertate

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

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

Diritti pervenuti in morte di [REDACTED] (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 [REDACTED] 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: [REDACTED] nato a Messina [REDACTED] (piena proprietà di 2/3 e nuda proprietà di 1/3) [REDACTED] (usufrutto per 1/3), nata in [REDACTED] il [REDACTED]

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 [REDACTED] 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	<u>16,875</u>		
			111,125		buone

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: massetti; materiale: cls.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura ordinaria con inserimento di elementi in c.a.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo; materiale: c.a. .
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante apribili; materiale: legno/vetro; protezione: avvolgibili; materiale protezione: legno; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: apribili; materiale: legno massello/vetro; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaci/tinteggiature e pietrame; condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	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
A. 1° piano	111,125	4.000,00 €/mq.	€ 444.500,00

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:	€ 377.825,00
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:	€ 377.425,00

Messina, 7 febbraio 2011

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA
arch. Mirella CAPEZZUTO