

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV - PROCEDURE CONSORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°22/2025

G.D. Dott.ssa Daniela Cavalieri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. ALBERTO CARBONE)



**Beni in Giardini Naxos (ME), Via Teocle nn. 15-17
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Giardini Naxos (ME), in Via Teocle nn.15-17 interno 7 piano 2° nonché di pertinenza box auto della suddetta abitazione ubicato al piano S1 dello stesso corpo di fabbrica.

Il fabbricato consiste in tre corpi denominati "A", "B" e "C" a 4 elevazioni fuori terra più il piano seminterrato.

L'abitazione in oggetto si trova nel corpo "B" ed è composta da: un soggiorno/cucina, una camera, un bagno e un balcone.

Essa confina: a Nord-Est e a Sud-Ovest con altre ditte e a Sud-Est e Nord-Ovest con spazio condominiale.

L'immobile complessivamente sviluppa una superficie lorda di 53,15 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

Gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Messina sono intestati a:

-

proprietà per 1/1 e sono individuati:

- foglio 6, particella 391, sub 68, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 187,22 (*cf. allegato n. 1*).

- foglio 6, particella 391, sub 147, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita Euro 142,03 (*cf. allegato n. 1*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura (*cf. allegato n. 3*).

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale l'immobile ricade in ZONA omogenea residenziale del centro urbano "B5".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Periferica residenziale a traffico regolare con parcheggi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

miste

Collegamenti pubblici:

Autobus

Svincolo autostradale Giardini Naxos

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo del 18-02-2026 l'immobile risultava occupato dal Signor debitore esecutato.

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:*

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/10/2008 - Registro Particolare 25355
Registro Generale 37744

Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 28414/13104 del 29/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2008 - Registro Particolare 6650 Registro
Generale 37745

Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 28415/13105 del 29/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDARIO

Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2010 - Registro Particolare 2384 Registro
Generale 15464

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 110154/2009 del

12/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL
D.P.R. 602/73

Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3182 del 19/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/02/2022 - Registro
Particolare 4178 Registro Generale 5253

Pubblico ufficiale TOGANDI FABIANA Repertorio 24732/16173 del 18/02/2022

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 443 del 29/01/2024 (INEFFICACIA FONDO
PATRIMONIALE NEI CONFRONTI DI

5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 594 Registro
Generale 6420

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 77/2022 del
01/01/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2022 - Registro Particolare 785 Registro
Generale 8625

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA QUARTA SEZIONE CIVILE
Repertorio 790/2022 del 01/02/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico



Giudice Dott.ssa Daniela Cavaliere
Perito: Ing. Alberto Carbone





7. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 - Registro Particolare 24022
Registro Generale 29975
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 8348/2022 del
28/07/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)
Nota disponibile in formato elettronico



8. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2022 - Registro Particolare 24336
Registro Generale 30355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 2413/2022 del
22/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)
Nota disponibile in formato elettronico



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2025 - Registro Particolare 10886
Registro Generale 13912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 147/2025 del 20/02/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA
Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME), TAORMINA(ME)
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2. *Pignoramenti:*

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2022 - Registro Particolare 24336
Registro Generale 30355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 2413/2022 del
22/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2025 - Registro Particolare 10886
Registro Generale 13912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 147/2025 del 20/02/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA
Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME), TAORMINA(ME)



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non è stato possibile esaminare il progetto dall'archivio del Comune di Giardini Naxos (ME), relativamente al piano secondo dell'immobile in oggetto, poiché è stato prelevato e sequestrato dai Carabinieri di Taormina in data 22 e 23 dicembre 1982, per incarico del sig. Procuratore della Repubblica di Messina. Allo stato attuale, esaminando le planimetrie catastali e i luoghi, non emergono difformità. Non è comunque possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico – edilizia



4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale in atti.
(cfr. allegato n. 1).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- L'immobile oggetto di procedura fa parte di un condominio (cfr. allegato n. 5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Al _____ l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto, per l'intera piena proprietà, dai signori _____, nato a _____ proprietà 3/4 e _____ nata a _____ proprietà 1/4, giusto Atto del 29/09/2008 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Sede GIARRE (CT) Repertorio n. 28414 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 25355.1/2008. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/09/2008 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Sede GIARRE (CT) Repertorio n. 28414 - TRASC. 25355/08 - CANCELLAZIONE ANN. Voltura n. 60079.1/2008 - Pratica n. ME0331939 in atti dal 21/11/2008

Precedenti proprietari:

- Al venditore, meglio sopra generalizzato, l'immobile pervenne in virtù di atto DONAZIONE TRS 11041/85 CC 6545759 Voltura n.33596.1/2008 VOLTURA D'UFFICIO del 23/05/1985 Pubblico ufficiale NOT. R. SAPIENZA Sede ACI SANT'ANTONIO (CT) Repertorio n. 7058 - Pratica n. ME0207159 in atti dal 21/07/2008, dai signori _____, nato a _____ proprietà 1/4 - _____, nato a _____ proprietà 1/4 - _____, nato a _____ proprietà 1/4 - _____, nato a _____ proprietà 1/4.

A loro volta, i signori sopra generalizzati, l'immobile pervenne in virtù di atto di C/VENDITA C. C. 5930611/08 Voltura n. 1732.1/2008 - Pratica n. ME0019136 in atti dal 21/01/2008 VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/1983 Pubblico ufficiale CIANCICO VINCENZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 22008, dalla società _____ proprietà 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n.05 del 14 Marzo 1979, Concessione edilizia in variante n.73 del 02 Luglio 1980, ulteriore variante n.133 del 27 Novembre 1981. In data 18 Settembre 1982 reso abitabile con autorizzazione di abitabilità n.30.

Descrizione **Immobile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito in Giardini Naxos (ME), Via Teocle nn.15-17. L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A è un'abitazione facente parte di un condominio raggiungibile percorrendo la Via Teocle. Dall'accesso del corpo "B", tramite cancello di ingresso in comune, si giunge ad un'area esterna dalla quale si ha accesso alle scale di collegamento ai piani superiori. L'abitazione ubicata al piano 2° è composta da un soggiorno-cucina di mq 20,55 mq con balcone lato Sud-Ovest di mq 13,80. Dal soggiorno-cucina si accede al vano W.C. di mq 4,20 ed alla camera di mq 9,20. Dalla camera a sua volta è possibile accedere allo stesso balcone del soggiorno/cucina. L'altezza interna è di m 2,80.

Costituisce pertinenza di detto appartamento un box auto di 25,15 mq ubicato al primo piano seminterrato. Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione dell'appartamento è in laminato finto parquet, il rivestimento dei servizi igienici è in gres. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni. Gli infissi interni sono in legno, gli esterni sono in alluminio-vetro con avvolgibili in plastica. Il corpo di fabbrica non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per maggiori dettagli descrittivi dell'immobile si rimanda all'allegato fotografico (cfr. allegato n. 4).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	38,88	1,00	38,88
Balcone (soggiorno/cucina/camera)	Sup. reale lorda	13,80	0,25	3,45
Box auto sup. fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
Box auto sup. oltre 25 mq	Sup. reale lorda	2,70	0,25	0,67
	Sup. reale lorda	80,38		55,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in cemento armato e laterizi

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente e scorrevole

materiale: alluminio-vetro con avvolgibili in plastica

Infissi interni:

tipologia: a battente

materiale: legno

Pavim. Interna:

materiale: laminato e gres

Portone di ingresso:

tipologia: anta a battente

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia

Acqua calda sanitaria:

tipologia: boiler elettrico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Criterio di Stima**

- 8.1.** Per giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento è stato adottato un metodo sintetico-comparativo, che consente di determinare il più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato attuati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Quindi, tenuto conto delle dimensioni, dello stato di conservazione da ristrutturare e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq. di € 2.252,42;

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore immobile

segue:

$$€ 2.252,42 \times 55,51 \text{ mq} = € 125.031,83$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà per la quota di 1/1, l'importo complessivo è pari ad **€ 125.031,83**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento	55,51 mq	€ 125.031,83	€ 125.031,83

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.754,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 106.277,05

Relazione lotto 001 creata in data 07/04/2026
Codice documento: E080-25-000022-001

il perito
Ing. Alberto Carbone



Giudice Dott.ssa Daniela Cavaliere
Perito: Ing. Alberto Carbone