

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Nazionale del Lavoro SpA**  
contro

N. Gen. Rep. 000012/03

Giudice Dr. **Ugo SCAVUZZO**  
Custode Giudiziario avv. **Ennio Sammartano**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Furrer*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2025*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1393/97*  
*C.F. F2E6P270P MF 1558 P.Iva 02056180883*

*con studio in Messina (Messina) via Chiesa dei Martiri n. 12 Isol. 443*  
*telefono: 090364112*  
*cellulari: 3476013440*  
*fax: 090364112*  
*email: giuseppefurrer@libero.it*

**Beni in Santa Teresa Di Riva (Messina) via F. Crispi n. 131**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) via F. Crispi n. 131.  
Composto da unico ampio vano con annesso piccolo locale e giardino, posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **227,15**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 13  
mappale 142 subaltemo 3, categoria C/2, classe 4, composto da vani 38 mq, posto al piano T, -rendita: € 151,12  
Coerenze: L'immobile confina ad Est con la Via Crispi, a Nord corte comune, ad Ovest con Via Orlando ed a Sud con fabbricato altra ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (ottimo), municipio (sufficiente), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), cinema (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Taormina, Giardini Naxos, le attrazioni paesaggistiche presenti sono Gole dell'Alcantara, Etna.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), ferrovia (1), autobus (0), superstrada (0).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Turiano Paolo in qualità di proprietario del bene

**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:**

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Nazionale del lavoro SpA contro a firma di avv. Stefano D'eroles e Avv. Francesco  
Ferlazzo Natoli in data 20/12/2002

**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:**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da mutuo ipotecario a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro con atto iscritto a  
Messina in data 03/02/2003 ai nn. 2913/2433  
importo ipoteca: L. 250.000.000  
importo capitale: € 132.682,86

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Nazionale del lavoro SpA contro firma di avv. Stefano D'eroles e Avv. Francesco  
Ferlazzo Natoli in data 20/12/2002

**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:**

Giudice Di Ugo SCAVUZZO  
Curatore/Custode: avv. Ennio Sammartano  
Perito: Ing. Giuseppe Furrer

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il pignoramento originario del 2002 riguardava un'unico immobile consistente in un piano terra con annessa corte e un piano primo, di complessi 14 vani. Allo stato attuale l'immobile si divide in n° 3 unità immobiliare distinte e separate, regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art. 26 L. 28/02/85, n.47) in sanatoria

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Alla data del pignoramento l'immobile era censito al piano terra e primo al foglio 13 part. 142 sub 1, mentre l'attuale deposito era censito al sub 2. Allo stato attuale risultano censiti rispettivamente al sub 3 un deposito occasionale con annessa corte, al sub 4 appartamento al FT, al sub 5 appartamento al P1 e al sub 6 corte comune di accesso agli immobili suddetti, regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(Prop. per 1/2)

opr. per 1/2)

proprietario dal 08/05/1995 ad oggi in forza di donazione a firma di dott. Caterina Mandanici in data 02. n. 2735 registrato a Messina in data 07/01/1992 ai nn. 89 trascritto a Messina in data ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. e successive varianti Trattasi di fabbricato realizzato nell'anno 1908.

Descrizione **deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) via F. Crispi n. 131.

Composto da unico ampio vano con annesso piccolo locale e giardino, posto al piano T, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 227,15

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 13 mappale 142 subalterno 3, categoria C/2, classe 4, composto da vani 38 mq, posto al piano T, - rendita: € 151,12.

Coerenze: L'immobile confina ad Est con la Via Crispi, a Nord corte comune, ad Ovest con Via Orlando ed a Sud con fabbricato altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1908.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale netta	33,38	1,00	33,38
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,88	1,00	2,88
Corte di Proprietà	Sup. reale lorda	179,15	0,25	44,79
Superficie Commerciale	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
	Sup. reale lorda	227,15		92,79
	Sup. reale netta	36,26		36,26

Accessori:

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO  
Custode/Custode: avv. Enzo Sammartano  
Perito: Ing. Giuseppe Fuxer

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Nel valutare l'immobile in oggetto il sottoscritto ha assunto informazioni presso alcune agenzie immobiliari di zona (Tecnocasa, Mediazione Casa, ecc.) e operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione a civile abitazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Teresa di Riva, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Mediazione casa, ecc., Banca dati delle quotazioni immobiliari valide al II° semestre 2010.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. deposito**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	0,00	€ 450,00	€ 0,00
Ripostiglio	0,00	€ 450,00	€ 0,00
Corte di Proprietà	44,79	€ 450,00	€ 20.154,37
Superficie Commerciale	48,00	€ 450,00	€ 21.600,00
	<b>92,79</b>		<b>€ 41.754,37</b>
- Valore corpo:			€ 41.754,37
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 41.754,37
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 41.754,37

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	227,15	€ 41.754,37	€ 41.754,37

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.263,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 35.491,22

Relazione lotto 001 creata in data 27/05/2011  
Codice documento: E083-03-00012-001

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO  
Curatore/Custode: avv. Ennio Sammartano  
Perito: Ing. Giuseppe Furer

**Beni in Santa Teresa Di Riva (Messina) via F. Crispi n. 131**  
**Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) via F. Crispi n. 131.  
Composto da n. 6 vani oltre ingresso, n. 2 w.c., cucina, lavanderia, dispensa, disimpegno vani e ripostiglio. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 275  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a giugno 13  
mappale 142 subaltemo 4, categoria A/4, classe 4, composto da vani 11 vani, posto al piano T, -rendita: € 710,13.  
Coerenze: L'immobile confina ad Est con Via Crispi, a Nord con Via Franca, ad Ovest con Via Orlando ed a Sud con corte comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (ottimo), municipio (sufficiente), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), cinema (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Taormina, Giardini Naxos, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Gole dell'Alcantara, Etna.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), ferrovia (1), autobus (0), superstrada (0).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Turiano Paolo in qualità di proprietario del bene

**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:**

→ Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Nazionale del lavoro SpA contro i firma di avv. Stefano D'eroles e Avv. Francesco Ferlazzo Natoli in data 20/12/2002

**4.1.2. Conversioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da mutuo ipotecario a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro con atto iscritto a Messina in data 03/02/2003 ai nn. 2913/2433  
importo ipoteca: L. 250.000.000  
importo capitale: € 132.682,86

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Nazionale del lavoro SpA contro i firma di avv. Stefano D'eroles e Avv. Francesco Ferlazzo Natoli in data 20/12/2002

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

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

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO  
Curatore/Custode: avv. Enzo Sammartino  
Perito: Ing. Giuseppe Furea



Lavanderia	Sup. reale netta	25,56	1,00	25,56
Ingresso	Sup. reale netta	11,82	1,00	11,82
Dim pegni V ani	Sup. reale netta	27,14	1,00	27,14
Superficie Commerciale	Sup. reale lorda	275,00	1,00	275,00
	Sup. reale lorda	275,00		275,00
	Sup. reale netta	194,64		194,64

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

|| Nel valutare l'immobile in oggetto il sottoscritto ha assunto informazioni presso alcune agenzie immobiliari di zona (Tecnocasa, Mediazione Casa, ecc.) e operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione a civile abitazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Teresa di Riva, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Mediazione casa, ecc., Banca dati delle quotazioni immobiliari valide al II° semestre 2010.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Camera	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Camera	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Camera	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Camera	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Camera	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
W.c.	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Ripostiglio	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Camera	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Dispensa	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Lavanderia	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Ingresso	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Dim pegni V ani	0,00	€ 1.700,00	€ 0,00
Superficie Commerciale	275,00	€ 1.700,00	€ 467.500,00
	275,00		€ 467.500,00

- Valore corpo:	€ 467.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 467.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 467.500,00

Riepilogo:

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO  
Custore/Custode: avv. Ennio Sammartano  
Perito: Ing. Giuseppe Furrer

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	275	€ 467.500,00	€ 467.500,00

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 70.125,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 397.375,00

Relazione lotto 002 creata in data 27/05/2011  
Codice documento: E080-03-00012-002

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO  
Custode/Custode: avv. Ennio Sammartano  
Perito: Ing. Giuseppe Fusier

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** procedura N. 12/03 R. G. Es.

Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Debitore esecutato

**Giudice Es.: dott.ssa Ivana ACACIA**

\*\*\*\*\*

**QUANTIFICAZIONE COSTI DIVISIONE LOTTI**

\*\*\*\*\*

Con provvedimento del 30.7.2013, notificato a mezzo PEC in data 31.7.2013, il G. Es. dott.ssa Ivana Acacia, richiamava il sottoscritto ing. Giuseppe Furrer (nato a Messina il 14.9.1970, domiciliato in Messina, CAP 98121, via Chiesa dei Marinai 12 is. 448, recapito telefonico e fax 090364112, C.F. FRR GPP 70P14 F158R, P. I.V.A. 02056780832, iscritto n. q. di libero professionista all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con n. matricola 2025, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Messina con n. 1398/97) ordinando al CTU di *quantificare con breve relazione scritta da depositare entro il 1 ottobre 2013 i costi delle operazioni necessarie per la separazione materiale del lotto 3 dai restanti lotti, dandone comunicazione al professionista delegato alla vendita.*

Preso atto del superiore mandato il sottoscritto, ristudiando gli atti della procedura esecutiva ed in particolare le planimetrie, la documentazione fotografica, nonché ricordando in maniera esaustiva lo stato dei luoghi

---

dott. ing. Giuseppe Furrer  
via Chiesa dei Marinai n. 12 isol. 448  
98121 - Messina

visionato durante le operazioni peritali svolte, ha individuato con buona ragionevolezza, la tipologia delle opere da eseguire, per la separazione materiale del piano primo (lotto 3 della procedura) dalla restante unità al piano terra (lotto 2). Si fa osservare inoltre che già di fatto l'unità immobiliare di cui al lotto 1, si può considerare indipendente.

All'appartamento del piano primo di cui al lotto 3, si accede allo stato, tramite una scala avente una doppia entrata: una esterna, dalla corte comune di cui al sub 6 e l'altra interna all'appartamento di cui al lotto 2 del piano terra. Pertanto ai fini della esecuzione dei lavori per rendere indipendente l'appartamento posto al piano primo di cui al lotto 3, è necessario ricorrere alla rimozione della porta interna al piano terra chiudendo la luce della porta con realizzazione di parete in mattoni forati e rifinitura con intonaco per interni e successive mani di tinteggiatura. Sarà altresì necessario realizzare un cancello di ingresso sul muro esterno prospettante sulla via F. Crispi ed in corrispondenza del sub 6 (corte comune).

Per siffatte su indicate lavorazioni si prevede, a corpo, una spesa quantificabile in circa € 2.500,00.

Di quanto sopra redatto si allegano n. 4 foto in formato cm (9,00 x 13,00) in cui vengono messe in evidenza le zone di intervento.

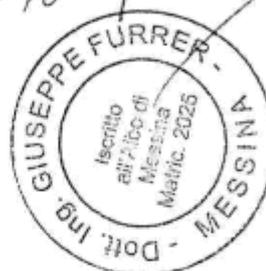
Avendo espletato compiutamente il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. La presente consulenza si deposita in copia originale per il Giudice dell'Es. e per il Delegato alla vendita ed in n. 3 copie per le parti.

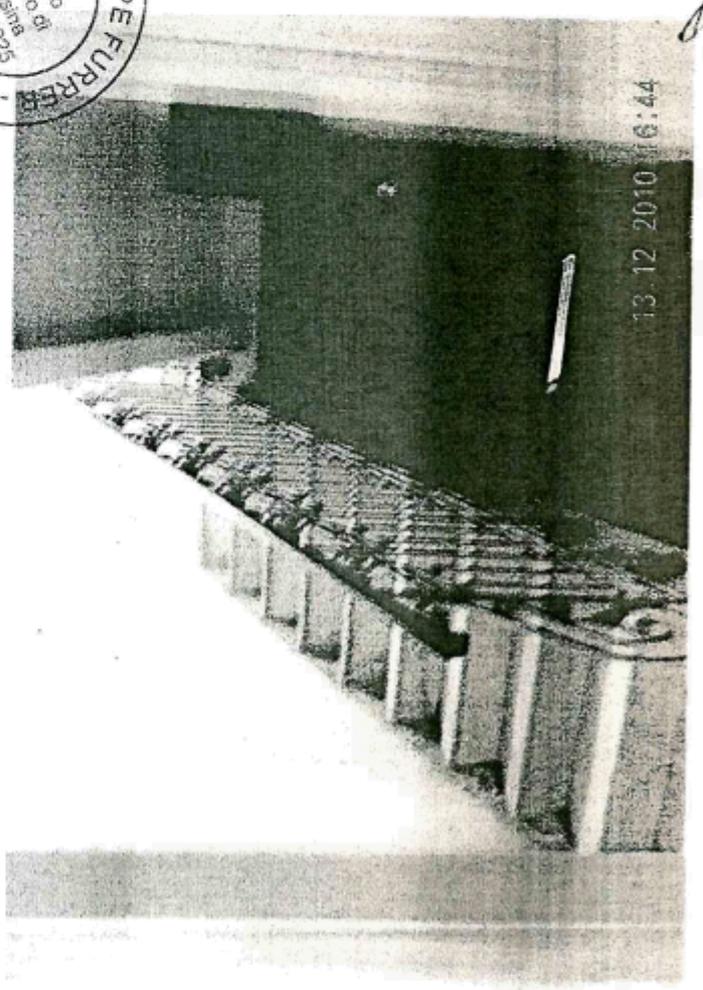
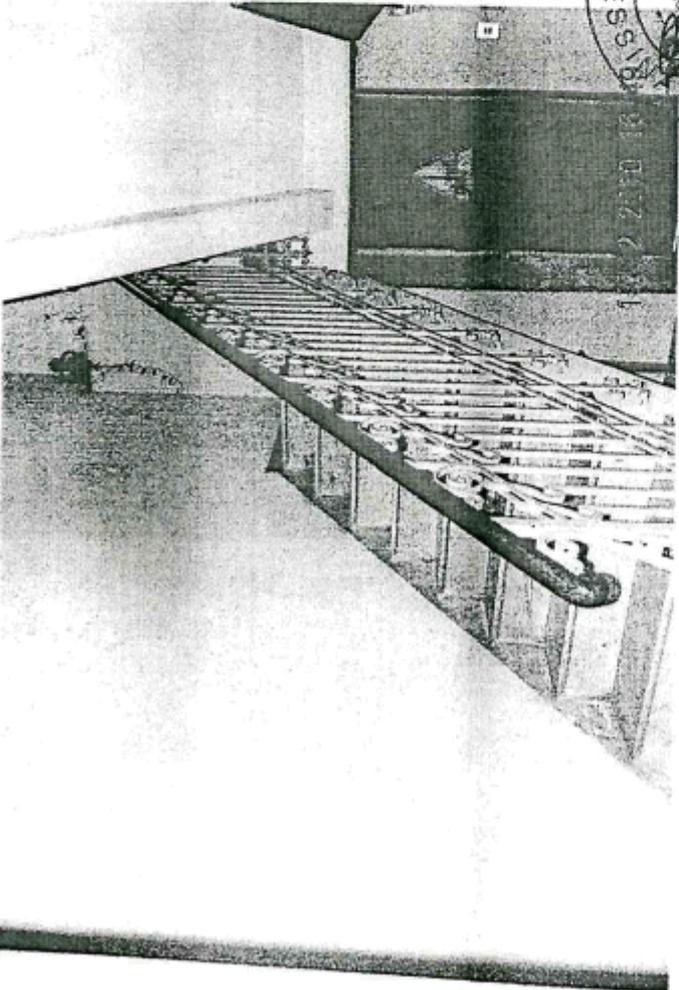
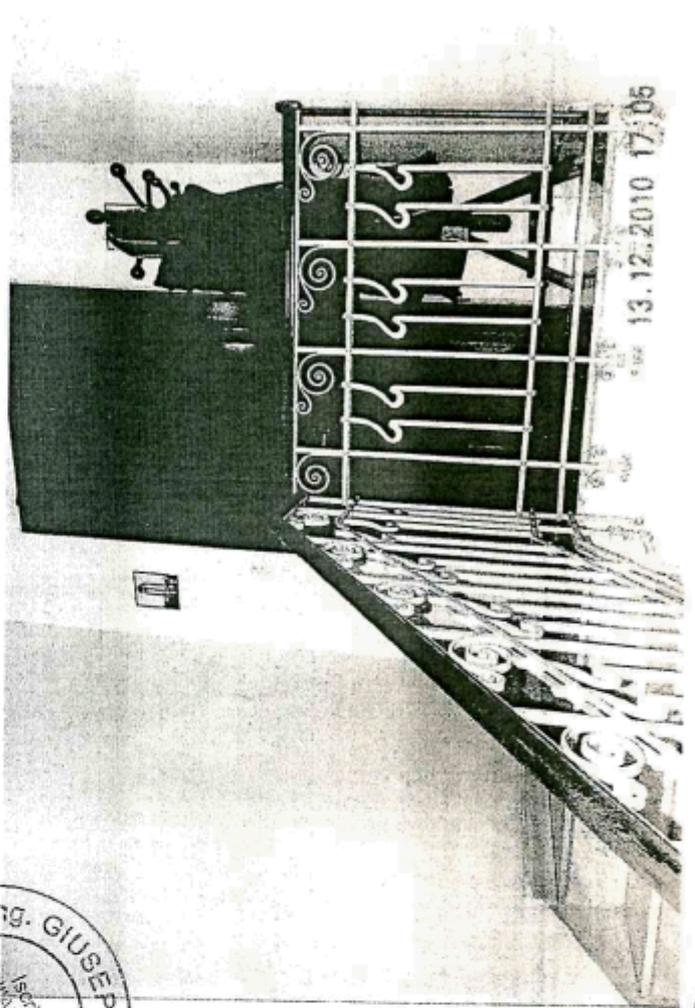
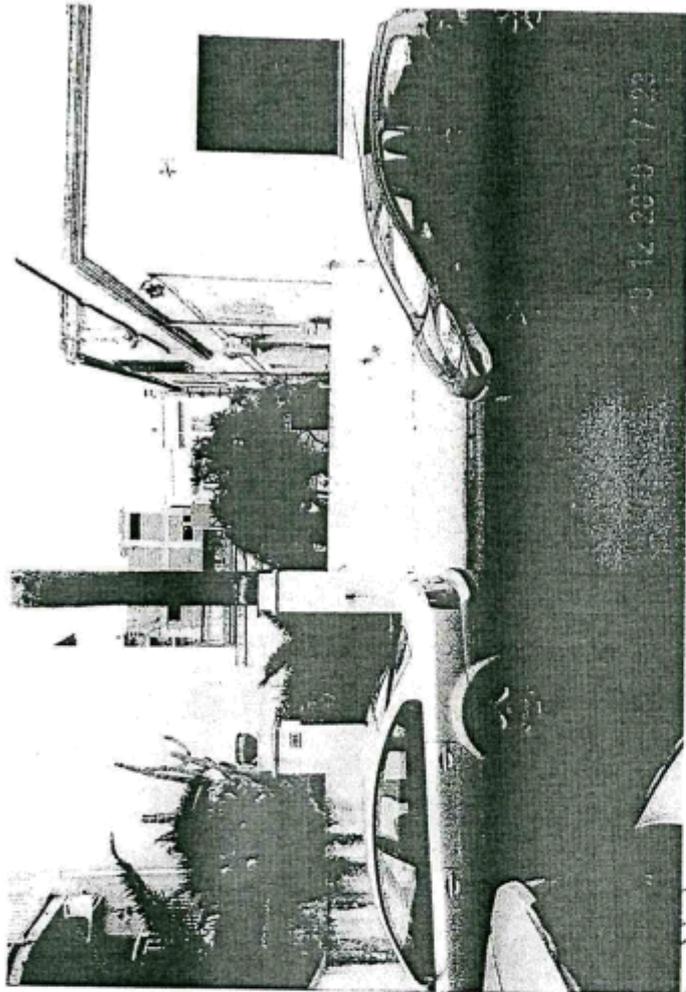
Non si ritiene inoltre, così come per il precedente supplemento peritale, di dover richiedere alcun importo di onorario e spese, avendo il piacere di rimanere a disposizione quel qualsivoglia incarico ulteriore dovesse essere conferito al sottoscritto.

Messina, 19.9.2013

Il CTU ed Esperto per la stima

(dott. ing. Giuseppe Furrer)





ing. GIUSEPPE FURBER  
Iscritto  
al Registro di  
Massima  
n. 2025  
13.12.2010

13.12.2010 17:05

13.12.2010 16:44