

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II^ SEZIONE CIVILE**

**Procedura Immobiliare**  
**N° 32/13 R.E.**

promossa da  
**BHW – BAUSPARKASSE AG**  
contro

G.E.: Dott. ORIFICI Antonino

*Prossima udienza il 07/03/14*

**RELAZIONE PERITALE**

*Tecnico incaricato*  
*(Geom. Antonio Buonamico)*

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n° 111*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*c.f.: BNMNTN37P21F158P – P. Iva 01225370830*  
*con studio in Messina via cir.da Fucile pal. 20 int 14*  
*cellulare 3406379110*  
*email:antonio\_buonamico@ibero.it*

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II^ SEZIONE CIVILE**

**Procedura Immobiliare**  
**N° 32/13 R.E.**

**promossa da**  
**BHW – BAUSPARKASSE AG**  
**contro**



G.E.: Dott. ORIFICI Antonino

**I N D I C E :**

- Premessa: pag. 2 - 3;
- Relazione di consulenza tecnica di stima: pag. 4 - 6;
- Estratto catastale del F. 112 mappale 524: pag. 7 ;
- Visura catastale immobile: pag. 8;
- Pianta catastale immobile: pag. 9;
- Titolo di proprietà, atto di compravendita: pag. 10 – 13;
- Visure ipotecarie della Conservatoria Immobiliare: 14 e 15;
- Documentazione fotografica: pag. 16 - 18;
- Verbale sopralluogo: pag 19 – 20;
- Nota spese e competenze: pag. 21 - 22;

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II^ SEZIONE CIVILE**

**Procedura Immobiliare**  
**N° 32/13 R.E.**

promossa da  
**BHW – BAUSPARKASSE AG**  
contro

G.E.: Dott. ORIFICI Antonino

**PREMESSA**

A seguito dell'istanza presentata dagli avv.ti Lorenz Steckholzer e Salvatore Bandiera, procuratori legali della **BHW – BAUSPARKASSE AG**, di procedere alla vendita del bene sottoposto a procedimento esecutivo forzoso, di proprietà di [REDACTED], il sig. G.E. dott. ORIFICI Antonino, ha disposto consulenza estimativa del bene in questione, designando il sottoscritto a redigere apposita perizia tecnica di stima, rinviando il rituale giuramento di essa alla data della prossima udienza fissata per il giorno 07/03/14.-

Per assolvere tale premesso incarico, il sottoscritto, mediante invio di apposite raccomandate alle parti interessate, ha proceduto fissando la convocazione di sopralluogo per il giorno 03/10/13 alle ore 15,30 e seguenti, con incontro presso l'ubicazione dell'immobile in questione, sito in Messina al numero civico 2 del vico II° di via Carrai.-

Nel giorno ed all'ora sopradetta, il sottoscritto, portatosi sul posto della convocazione, assistito dal proprio collaboratore sig. [REDACTED], ha constatato assenti tanto la parte debitrice esecutata quanto quella creditrice procedente.-

Identificato l'immobile, posto al piano terra del civico 2 del vico II° di via Carrai, constatato che è disabitato e dalle informazioni assunte presso i vicini, durante la circostanza del sopralluogo, apprendo che i proprietari, [REDACTED] da tempo risultano assenti, in quanto lavorano in Germania.-

Al fine di evitare dilazionanti formalismi per accedere nell'immobile e per condurre a termine l'incarico di valutazione entro i giusti termini, il sottoscritto ha ritenuto ugualmente sufficiente l'assunzione del solo rilievo esterno.-

Pertanto ha proseguito effettuando, dall'esterno, le necessarie ricognizioni del bene oggetto del procedimento emarginato, eseguendo diversi rilievi fotografici e le occorrenti misurazioni, utili a definire sufficientemente il complessivo ingombro dimensionale e qualitativo e per evidenziarne la consistenza e lo stato di conservazione.-

A tal fine ha anche provveduto ad eseguire, presso gli appositi Uffici Tecnici Pubblici le opportune indagini, per acquisire le indispensabili cognizioni concernenti la regolarità tecnico-amministrativa e di classificazione urbanistica dell'immobile interessato dalla procedura in oggetto, nonché la non meno importante acquisizione della seguente certificazione:

*Presso il locale Ufficio del Territorio di Messina:*

- Estratto del foglio di mappa riportante l'area ove ricade il cespite;
- Pianta e visura della titolarità catastale attuale;

*Presso la Conservatoria Immobiliare di Messina:*

- Certificazione dello stato giuridico aggiornato del bene.-

*Presso la Conservatoria Immobiliare, l'Archivio Notarile e la sede del Tribunale:*

- Indagine conoscitiva dei rispettivi titoli di provenienza.-

Come già premesso, in adempimento all'incarico ricevuto, la effettuata visita di ricognizione ha riguardato l'unità immobiliare sita in Messina, via Carrai vico II° n° 2, come meglio di seguito si specifica:

- *Appartamento posto al piano terra, distinto col numero civico 2, allibrato in catasto urbano del comune di Messina sul F. 112 con la particella 524 sub 1, categoria A/4 cl. 10, consistenza vani 5,5, rendita € 136,34, in ditta proprietaria [redacted] nata a Messina [redacted] proprietaria per 1/2, [redacted] proprietario per 1/2.-*

Identificato il bene come sopra specificato, il sottoscritto ha proceduto al suo rilevamento, al fine di dare sufficiente contezza del suo attuale stato di consistenza e conservazione e di tutte le particolari situazioni rispecchianti gli aspetti giuridici ed economici che lo caratterizzano e ne influenzano la determinazione del suo attuale corrispondente giusto valore di mercato.-

Sulla base del sopralluogo effettuato, delle apposite indagini di mercato svolte ed in dipendenza del relativo studio svolto a tavolino, nelle pagine seguenti si espongono gli aspetti descrittivi propri del bene in questione e la elaborazione di stima del giusto valore di mercato che ad esso va corrisposto.-

Il metodo adoperato per la determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto è quello sommario comparativo, basato sulla applicazione dell'equo prezzo ascrivibile ad esso, sulla base di quelli effettivi attualmente praticati nel contesto dell'area urbana semi centrale di Messina, ove il cespite in questione insiste e dove, per le costruzioni di tipo civile abitativo, similari al bene in questione per ubicazione, configurazione della specifica zona, per epoca costruttiva e stato di conservazione, il reale prezzo attuale di mercato risulta oscillante fra gli € 800,00 e gli € 1.100,00 a metro quadro di superficie lorda commerciale.-

Messina,

Il C.T.U.  
(Buonamico Antonio)

**Lotto unico:  
Intero bene sito in MESSINA, via Carrai vico II° n° 2, costituito da appartamento a piano terra**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà dell'intero appartamento sito in Messina, via Carrai vico II° n° 2, ubicato al piano terra di un edificio a due elevazioni, al completo di uno spazio corte di pertinenza condominiale;  
Composto da ingresso pranzo, cucina, quattro camere e bagno.-  
Sviluppa una superficie lorda coperta di mq. 165,20 ed una complessiva corrispondente superficie commerciale reale di mq. 149,04;  
Identificato in catasto, nel comune di Messina, sul F. 112 col mappale 524 sub 1, categoria A/4 classe 10, consistenza vani 5,5, rendita € 136,34, piano terra in via Carrai vico II° n° 2, in ditta:

- [REDACTED] cod. fis. [REDACTED] proprietaria per 1/2;
- [REDACTED] cod. fis. [REDACTED] proprietario per 1/2;

Confini: a nord con altro fabbricato e cortile condominiale, ad est ed a sud con vico II° di via Carrai, ad ovest con altro fabbricato.-

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di appartamento posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, costituito da ingresso soggiorno pranzo, cucina, quattro vani e bagno.-

- *Caratteristiche zona:* semi periferica a traffico locale con modeste e poche aree di parcheggio;
- *Caratteristiche zone limitrofe:* modeste aree residenziali, commerciali ed artigianali;

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

- *Principali collegamenti pubblici:* autobus di linea con cadenzate corse quotidiane, a Km.0,400.

Servizi offerti dalla zona: botteghe commerciali (sufficiente), farmacie (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), municipalità e scuole (sufficienti), negozio al dettaglio (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al presente risulta libero da persone, ma occupato dalla ordinaria mobilia residenziale dei legittimi 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:* **Nessun'altra;**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna;**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico.* **Nessuno;**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso.* **Nessuna;**

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* Iscrizione ipotecaria per mutuo fondiario in notar Dot. [REDACTED] rep. 1855/1041 del 03/10/08, a favore di BHW BAUSPARKASSE AG.. con sede in Germania (EE)-
- 4.2.2. *Pignoramenti:* Atto giudiziario di pignoramento immobile del 07/01/13 rep. n° 2601/2013, trascritto a Messina il 05/02/13 ai numeri 3157/2576, a favore di BHW BAUSPARKASSE AG. con sede in Germania (EE),
- 4.2.3 *Altri oneri:* **Nessuno**

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

- 4.3. 1. *Conformità urbanistico edilizia:* **corrispondente alla originaria realizzazione avvenuta anteriormente all'uno settembre 1 967;**
- 4.3.2. *Conformità catastale:* **corrispondente allo stato di fatto, rispecchiante la situazione originaria dell'epoca dell'avvenuta costruzione.-**

**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. *Attuale proprietario:* [redacted] *ata a Messina [redacted] proprietaria per 1/2, [redacted] proprietario per 1/2, tutti per atto pubblico di compravendita del 03/10/2008, in notar Dott.ssa [redacted] rep. 1854.*

6.2. *Precedente proprietaria* [redacted] *a lui pervenuto per successione del padre, dante causa [redacted] ed ivi deceduto il 18/11/1975;*

**7. PRATICHE EDILIZIE:** Realizzazione avvenuta anteriormente all'uno settembre 1967.-**Descrizione dell'immobile:**

Intera proprietà dell'appartamento sito in Messina, via Carrai vico II° n° 2, ubicato al piano terra, comprensivo di spazio adiacente condominiale;

Composto da un ingresso soggiorno pranzo, cucina, quattro camere e bagno.-

L'unità edilizia sviluppa una superficie lorda coperta di mq. 165,20 ed una complessiva corrispondente superficie commerciale reale di mq. 149,04;

Identificato in catasto sul foglio 112 del comune di Messina, col mappale 524 subalterno 1, categoria A/4 classe 10<sup>^</sup>, con la consistenza catastale di vani 5,5, rendita € 136,34, posto al piano terra.-

Coerenze: a nord con cortile condominiale, ad est ed a sud con vico II° di via Carrai, ad ovest con altro corpo di fabbrica;

L'edificio di cui fa parte il bene è stato costruito nel periodo anteriore all'uno settembre del 1967 e consta di due elevazioni f. t. ;

L'unità abitativa di cui trattasi è ubicata al piano terra ed ha un'altezza interna di ml. 3,00;

Dotazioni condominiali: cortile di transito.-

Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<b>Appartamento :</b>	mq. 110,00	1,00	mq. 110,00	buona	buona
<b>Superficie reale lorda commerciale:</b>			<b>mq. 110,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura ordinaria di mattoni pieni, in buone condizioni;

*Solai (struttura):* tipologia: solaio di copertura del tipo in conglomerato cementizio armato, eseguito in opera con nervature a griglia, in buone condizioni;

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia ante a battente; materiale: in legno massiccio, in buone condizioni;

*Pavimentazione interna (componente edilizia):* materiale: piastrelle decorate di cemento compreso, in condizioni buone;

*Termico (impianto):* inesistente;

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

L'accesso avviene direttamente mediante scala a portico posta a baricentro del cortile dell'intero isolato 382.-

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.1. **Criterio di Stima:** Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età, (anno di costruzione anteriore al 1967).

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di edilizia privata di Messina, consultazione di atti di compravendita presso studi notarili ed Agenzie immobiliari del posto .-

**Valutazioni della superficie corrispondente:**

	<b>Superficie</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
<b>Appartamento nel suo stato di fatto e di diritto condominiale, a corpo:</b>	<b>mq. 110,00</b>	<b>€ 95.000,00</b>	<b>€ 95.000,00</b>

**8.3. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 8 % 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:			<b>€ 7.600,00</b>
opere edilizie necessarie alla divisione:			<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:			<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, 0,00 %:			<b>€ 0,00</b>

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

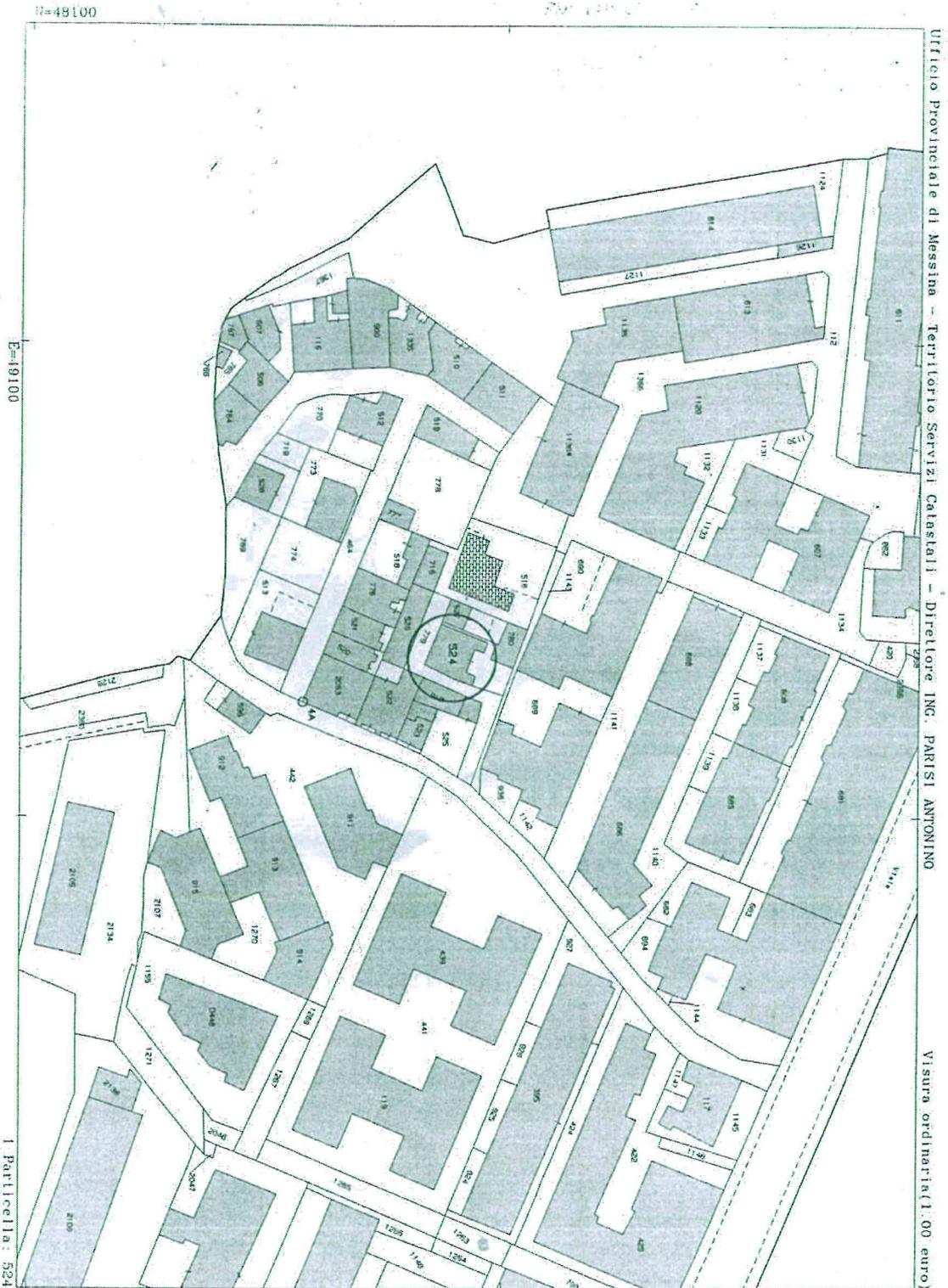
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 87.400,00</b>
--	--------------------

<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile in c.t.:</b>	<b>€ 87.400,00</b>
---	--------------------

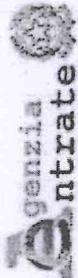
<b>8.6. Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello attuale stato di fatto:</b>	<b>€ 87.400,00</b>
--	--------------------

Messina,

Il C.T.U.  
(Buonamico Antonio)



Comune: MESSINA      Scala originale: 1:1000      19-Set-2013 8:48  
Foglio: 112 All: A      Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri      Prot. n. ME0196492/2013  
Richiedente: BUONAMICO



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2013 - Ora: 08.48.10  
Visura n.: ME0196491 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2013

Fine

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 112 Particella: 524 Dati relativi all'immobile selezionato										
<b>Catasto Fabbricati</b>												
<b>Unità Immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		112	524	1	2		A/4	10	5,5 vani	Euro 136,34	Variazione del 10/03/2008 n. 2555 -1/2008 in atti dal 10/03/2008 (protocollo n. ME0070910) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	
Indirizzo VIA CARRAI n. 2 primo: T; Riserve 2 Errori elementi catastali in atto												
<b>INTERESTATI</b>												
N.	DALLANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]										[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]										[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] in ragione di comunione dei beni con [REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b>												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 24945 -1/2008 in atti dal 07/10/2008 Repertorio n. 1584 rogante: BUCCHIANI CARMELO Scale: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA												
Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 70815 Tributi erariali: Euro 1,00												
Visura ordinaria Richiedente: BUONAMICO												

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 19/09/2013 - n. ME0196497 - Richiedente TRIBUNALE DI MESSINA

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

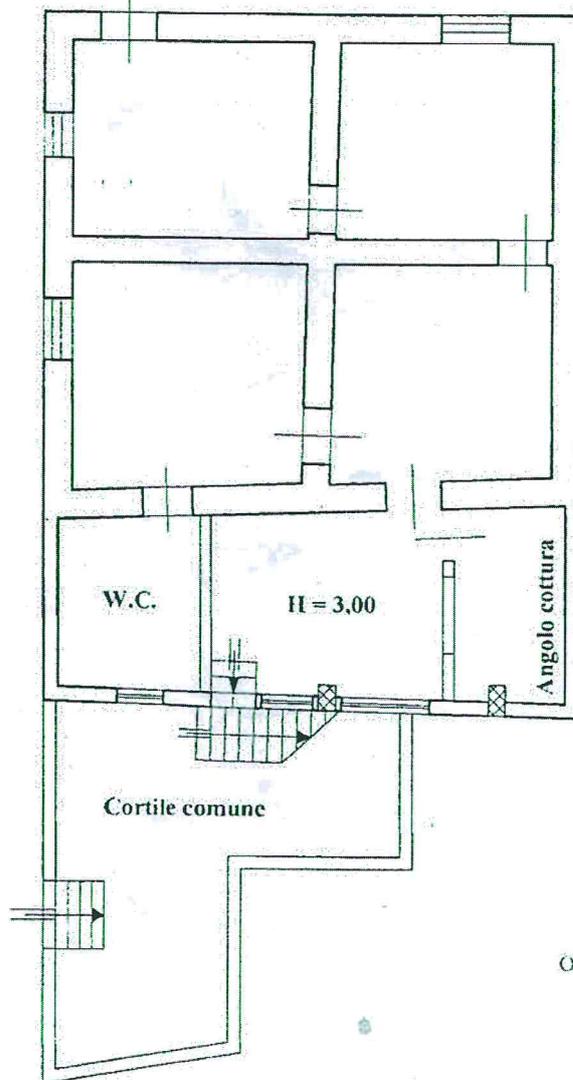
Dichiarazione protocollo n. ME0070910 del 10/03/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Carrai	civ. 2
<b>Identificativi Catastali:</b>	
Sezione:	
Foglio: 112	
Particella: 524	
Subalterno: 1	
Compilata da: Urzi' Brancati Orazio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Messina	N. 1112

Scheda n. 1      Scala 1:100

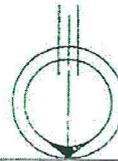
## PIANO TERRA

Via Carrai vico II

Via Carrai vico II



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2013 - Comune di MESSINA (F. 58) - < Foglio: 112 - Particella: 524 - Subalterno 1 >  
VIA CARRAI n. 2 piano: T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/09/2013 - n. ME0196497 - Richiedente TRIBUNALE DI MESSINA  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II^ SEZIONE CIVILE**

**Procedura Immobiliare**  
**N° 32/13 R.E.**

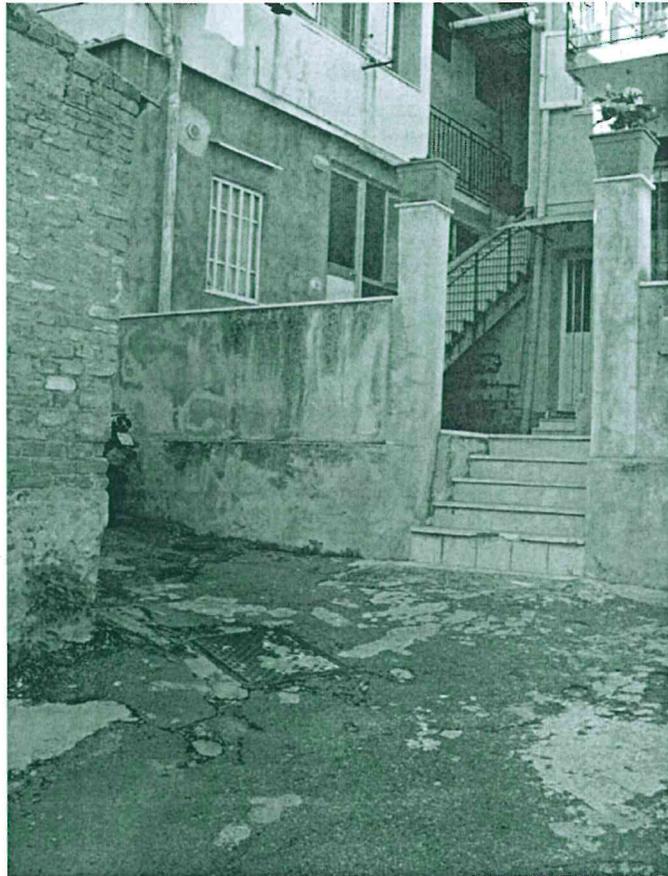
promossa da  
**BHW – BAUSPARKASSE AG**  
contro

G.E.: Dott. ORIFICI Antonino

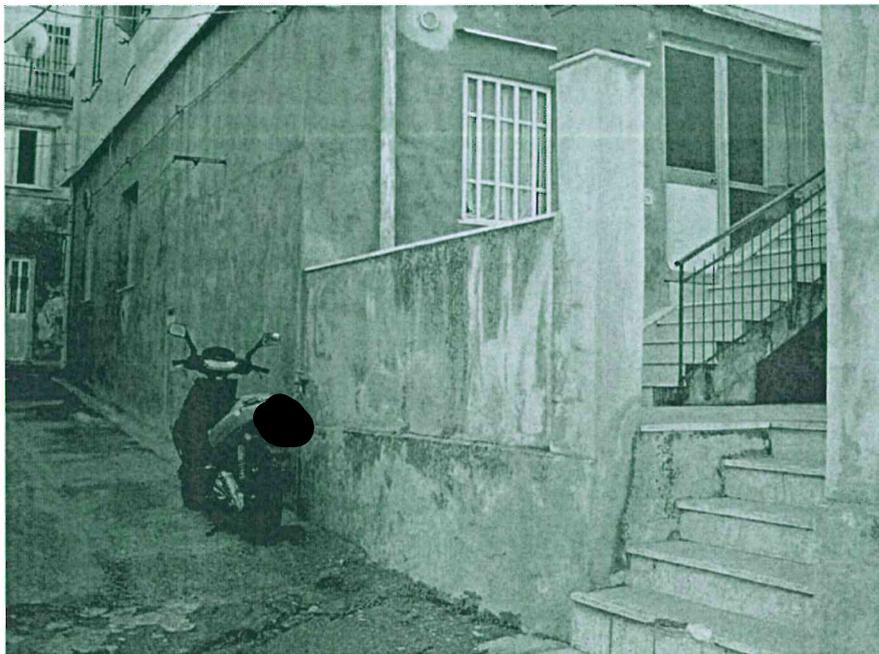
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Messina,

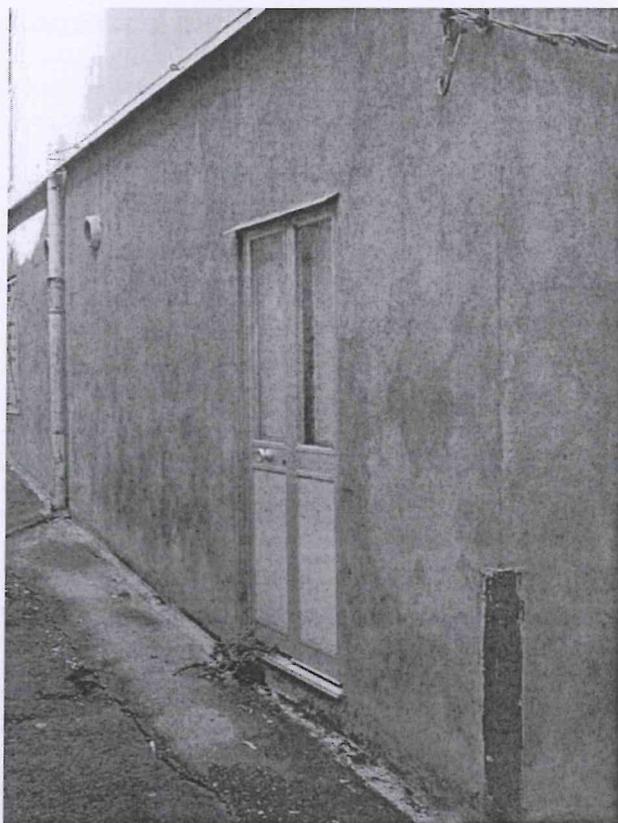
Il C.T.U.  
(Buonamico Antonio)



Vista accesso cortile condominiale



Vista prospetto fronte est



Vista prospetto fronte sud



Vista prospetto fronte sud