ALLEGATO N. 09

TRIBUNALE DI MESSINA
2ª Sezione Civile

****

POP NPLs 2019 S.r.l. in persona della procuratrice
FIRE S.p.A.
c/
[redacted]

Giudice: Dott. PAOLO PETROLO

****

VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7 FEBBRAIO 2008 (G.U. N. 47 DEL 25 FEBBRAIO 2008)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. ANTONINO MIDIRI)



Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c

TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

POP NPLs 2019 S.r.l. in persona della procuratrice
FIRE S.p.A.
c/
[redacted]

N. Gen. Rep. **000112/2025**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonino Midiri
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3842
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 420
C.F. MDRNNN84T16F158B- P.Iva 03277780833

con studio in Saponara (ME), Piazza Matrice n. 1
telefono: 090333780
cellulare: 3201130878

P.E.C.: antonino.midiri@ingpec.eu
Email: ing.antoninomidiri@gmail.com

Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c

Bene in Messina, Via Antonino Martino n. 41, Piano Terra
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota 1/1 di unità immobiliare in Messina, Via Antonino Martino n. 41, angolo Luciano Manara. Piano Terra.

L'immobile consistente in un locale commerciale posto al Piano Terra di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre lastrico solare, confina: a Nord e ad Est con unità immobiliari altra ditta, a Sud con la Via Luciano Manara e ad Ovest con la Via Antonino Martino ed è composto da: un unico vano e un servizio igienico con antibagno.

Detto locale commerciale, nell'insieme sviluppa una superficie lorda di 32,70 mq *(per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri… ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).*

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Messina è identificato come segue:

- **foglio 227, particella 149, sub. 2**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 443,74;

intestato a:

- [redacted], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (*cfr. allegato n.1).*

Classe energetica dell' immobile oggetto di procedura *(cfr. allegato n. 11).*

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, l'immobile ricade in Zona "A1" - Immob. di interesse storico, Amb., Monum.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Messina Centro
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	Linea Tram, linea bus ATM, linea bus Extraurbane, treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile staggito si trovava nel godimento di: [redacted] *(cfr. allegato n. 8).*

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: ***Nessuna***

Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria nn. 5408/413 del 24/02/2012 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/02/2012, rep. 31072/14651, Notaio Lisi Federico di Sant'Agata di Militello (ME)

- **A favore**: **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Ragusa, C.F.: 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa, Viale Europa 65, per la complessiva somma di Euro 90.000,00 di cui capitale Euro 60.000,00 tasso interesse annuo 3,944%, durata 20 anni;
- **Contro**: [redacted], per la quota intera della proprietà, grava immobile in Messina (ME), Via Antonino Martino n. 41, in Catasto Fabbricati al foglio 227, part. 149, sub. 2, cat. C/1, mq 24, piano T.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn. 18703/14546 in data 09/07/2025 Ufficiale Giudiziario di Messina in data 13/06/2025, rep. n. 2548

- **A favore**: **POP NPLs 2019 S.r.l.** con sede in Conegliano, C.F.: 05043330264, credito Euro: 66.534,34 oltre interessi e spese;
- **Contro**: [redacted], per la quota intera della proprietà, grava immobile in Messina (ME), Via Antonino Martino n. 41, in Catasto Fabbricati al foglio 227, part. 149, sub. 2, cat. C/1, mq 24, piano T.

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:

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, veniva effettuata istanza richiesta di accesso atti al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, nota prot. n. 224424 del 02/07/2026 per chiedere la pratica edilizia prot n. 301689 del 04/12/2017 raccolta nel fascicolo ID: 040975. In riscontro all'istanza di cui sopra trasmetteva quanto richiesto.

Dalla studio della documentazione reperita in seguito ad accesso atti emergeva che, il locale bagno con antibagno, presenta una diversa forma e superficie rispetto allo stato rappresentato negli elaborati grafici autorizzati, giusta C.I.L.A. prot. n. 301689 del 04/12/2017.

Per la regolarizzazione della difformità riscontrata è necessario ripristinare lo stato di progetto in quanto le dimensioni del locale bagno e antibagno sono inferiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio Comunale (*cfr. allegato n.5)*.

4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti si è riscontrata la stessa difformità di cui al punto 4.3.1. Tale difforimità non può essere regolarizzata in quanto trattasi di opera abusiva non sanabile (*cfr. allegato n.5)*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [redacted] la quota intera in regime di separazione dei beni dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 227, particella 149, sub. 2 pervenne con atto di compravendita del 16/02/2012, rep. 31071/14650 in Notaio Lisi Federico di Sant'Agata di Militello (ME), trascritto in data 24/02/2012 ai nn. 5407/4410, da potere di [redacted] e [redacted];

6.2 Precedenti proprietari:

- A [redacted] e [redacted], la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, coniugati tra loro in regime di comunione legale, pervenne in forza di atto di compravendita del 24/06/1998, rep. n. 150454 in Notaio Arrigo Antonino di Messina, trascritto in data 01/07/1998 ai nn. 13528/11579.
(cfr. allegato n. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE *(cfr. allegato n. 6)*.

Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c

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

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile in Messina, Via Antonino Martino n. 41, Piano Terra.
L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un locale commerciale in posizione angolare all'intersezione delle Vie Antonino Martino e Luciano Manara. L'accesso al locale avviene esclusivamente dalla Via Antonino Martino mediante ingresso indipendente. Detto locale commerciale è composto da un unico vano di 24,20 mq destinato all'attività commerciale avente altezza interna è di 2,90 m e un servizio igienico di 1,35 mq con relativo antibagno di 0,85 mq di altezza interna 2,35 m.
Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura, mentre il servizio igienico presenta rivestimento in materiale ceramico. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato.
Gli infissi esterni sono costituiti da vetrine con porta di accesso con telaio in alluminio e vetro, mentre le porte interne in legno tamburato.
La facciata esterna dell'intero fabbricato non necessita di interventi di manutenzione.
Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico e stato di fatto *(cfr. allegati nn. 4-5)*.

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
Locale commerciale	Sup. reale lorda	32,70	1,00	32,70
	Sup. reale lorda	**32,70**		**32,70**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
L'immobile presenta una struttura mista (Muratura e C.A.)
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: unica anta e vetrine materiale: alluminio e vetro
Infissi interni:	tipologia: a battente materiale: legno
Pavim. Interna:	materiale: gres
Portone di ingresso:	tipologia: unica anta a battente
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Acqua calda sanitaria:	tipologia: assente
Riscaldamento	tipologia: condizionatore non funzionante

Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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.
Tenuto conto dello stato di conservazione ristrutturato e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 2.348,67 *(cfr. allegato n. 3)*;
si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:
Vu = valore unitario
Sc = superficie commerciale
V = valore dell'immobile
Segue che:

32,70 mq x 2.348,67 €/mq = **76.801,51 €**

Considerato che il bene oggetto di vendita è difforme rispetto al progetto autorizzato, si ritiene congruo decurtare il valore di mercato determinato di una percentuale pari al 5 % al fine di ripristinare lo stato di progetto autorizzato:

76.801,51 € x 5 % = 3.840,07 €

76.801,51 € - 3.840,07 € = 72.961,44 €

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà per la quota di 1/1, il più probabile valore di mercato è pari a **72.961,44 €.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Archivio Notarile di Messina, Ufficio Tecnico 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	**Locale Commerciale**	32,70 mq	€ 72.961,44	**€ 72.961,44**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:	**€ 7.296,14**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	**Nessuna**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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:	**€ 65.665,30**

Relazione lotto 001 creata in data 21/06/2026
Codice documento: E080-25-000112-001

Il perito
Ing. Antonino Midiri

ING. ANTONINO MIDIRI · Iscritto all'Albo di Messina n. 1862 · SAPONARA

Firmato Da: MIDIRI ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f330c