

**TRIBUNALE DI MESSINA
2^a Sezione Civile**

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

c/



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)**



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 01

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piani 3-4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione e un locale di sgombero in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piani Terzo e Quarto.

L'appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con corte comune, a Sud con unità immobiliari stessa ditta ed altra ditta, a Est con unità immobiliare altra ditta e ad Ovest con corpo scala e corte comune ed è composto da: un soggiorno, un disimpegno, una cucina, due w.c., tre camere, un ripostiglio e un balcone.

Il locale di sgombero soprastante l'appartamento per civile abitazione confina: a Nord con corte comune, a Sud con unità immobiliari altra ditta e stessa ditta e con corpo scala, a Est con unità immobiliare altra ditta e ad Ovest con corte comune e corpo scala. Detto locale di sgombero al momento del sopralluogo si presentava composto da: un terrazzo, un pranzo-soggiorno, un disimpegno, un w.c., una camera e due locali di sgombero.

Nell'insieme gli immobili sviluppano una superficie lorda di 375,40 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

Le unità immobiliari al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta sono identificati come segue:

- **foglio 2, particella 3247, sub. 14**, categoria A/2, classe 10, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 176 mq, rendita Euro 680,43;

- **foglio 2, particella 3247, sub. 18**, categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, superficie catastale 56 mq, rendita Euro 174,77;

intestati a:

- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegati nn. 2-10*).

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

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "**B₀**"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili staggiti erano occupati dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore:** BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore:** BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore:** CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S. con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per gli immobili in argomento.

Dalla documentazione reperita in seguito ad accesso atti emergeva che allo stato di fatto l'appartamento per civile abitazione risulta essere conforme al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6), mentre il locale di sgombero soprastante risultava suddiviso in diversi ambienti in difformità al progetto autorizzato.

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria a condizione che tali ambienti mantengano la stessa destinazione d'uso prevista in progetto.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alle planimetrie catastali in atti relativamente all'appartamento, non si è riscontrata alcuna difformità (*cf. allegati nn. 5-2*), mentre, con riferimento al locale di sgombero catastalmente in corso di costruzione (F/3) è stato accatastato assegnando la categoria catastale C/2 per ultimazione fabbricato urbano (*cf. allegato n. 10*).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (*cf. allegato n. 7*).

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



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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo.

L'appartamento sommariamente descritto al punto 1.A raggiungibile dalla traversa II di Via Mezzasalma tramite corpo scala e ascensore interni è composto da: un soggiorno di 39,20 mq attraverso il quale si raggiungono la cucina di 21,85 mq e il disimpegno di 8,10 mq tramite il quale si accede: al w.c. 2 di 8,90 mq, alla camera 3 di 19,05 mq, al ripostiglio di 3,80 mq, alla camera 2 di 16,60 mq, al w.c 1 di 7,20 mq e alla camera 1 di 18,70 mq.

All'appartamento sono annessi due balconi di cui uno di 50,80 mq con accesso dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera 3 e l'altro di 14,95 mq raggiungibile dalle camere 1 e 2.

Il locale di sgombero che al momento del sopralluogo si presentava composto da un terrazzo di 30,15 mq, un pranzo-soggiorno di 23,00 mq, un disimpegno di 21,00 mq, un w.c. 9,10 mq, una camera di 16,00 mq e due locali di sgombero di 13,85 e di 2,30 mq.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento: la pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni, gli infissi esterni sono in PVC con tapparelle in plastica, gli infissi interni in legno tamburato, mentre, sempre al momento del sopralluogo il locale di sgombero si presentava rifinito, con pavimentazione e pareti intonacate e tinteggiate.

La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (cfr. allegati nn. 4-5).

In merito al locale di sgombero, si precisa che, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo viene descritto esclusivamente ai fini ricognitivi e non costituisce elemento idoneo a determinare una diversa destinazione d'uso dell'ambiente.

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	165,95	1,00	165,95
Balcone (superficie fino ai 25,00 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balcone (superficie eccedente i 25,00 mq)	Sup. reale lorda	45,85	0,10	4,58
Locale di sgombero	Sup. reale lorda	138,60	0,20	27,72
	Sup. reale lorda	375,40		204,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con tapparelle
materiale: PVC, vetro e plastica

Infissi interni: tipologia: a battente
materiale: legno tamburato

Pavim. Interna: materiale: gres porcellanato

Portone di ingresso: tipologia: unica anta a battente

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia

Acqua calda sanitaria: tipologia: caldaia non funzionante

Riscaldamento tipologia: autonomo



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 delle dimensioni, dell'ottimo stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 1.681,75 (cfr. allegato n. 9); si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$204,50 \text{ mq} \times 1.681,75 \text{ €/mq} = \mathbf{343.917,87 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **343.917,87 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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 e Locale di Sgombero	204,50 mq	€ 343.917,87	€ 343.917,87

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:

€ 34.391,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

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:

€ 308.026,09

Relazione lotto 001 creata in data 28/01/2026
 Codice documento: E080-23-000202-001



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETROLO
 Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MOLONÈ
 Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI



TRIBUNALE DI MESSINA

II^ CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 02

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano 3
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo.
L'immobile consistente in un appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale posto al Piano Terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord e a Sud con unità immobiliari stessa ditta, a Est con unità immobiliare altra ditta e ad Ovest con sub. 31 e unità immobiliare stessa ditta ed è composto da: un pranzo-soggiorno, un disimpegno, un w.c., una camera, un ripostiglio e un balcone.
Detto appartamento sviluppa una superficie lorda di 77,65 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).
L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:
- **foglio 2, particella 3247, sub. 32 (ex subb. 15 e 16)**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita Euro 234,99;
intestato a:
- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegato n. 2*).

NOTA:

- L'immobile come sopra identificato è stato originato dalla soppressione degli immobili identificati al foglio 2, particella 3247, subalterni 15 e 16;
- Il corridoio di ingresso identificato al foglio 2, particella 3247, sub. 31 è BCNC ai subb. 32, 33 e 34.

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

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 02:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'appartamento staggito era occupato dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore: CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.** con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'immobile allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, stante che, nel predetto progetto autorizzato si prevedevano due unità immobiliari indipendenti ma di fatto, ne venivano realizzate tre anch'esse indipendenti mediante la realizzazione del corridoio d'ingresso (sub. 31) comune agli stessi. Si è riscontrata altresì una diversa collocazione delle ringhiere divisorie dei balconi. Tali difformità rinvenute possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti non si sono riscontrate difformità catastali per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni. Si è riscontrato, invece, nel balcone un diverso posizionamento della ringhiera divisoria tra i subb. 32 e 33. Tale difformità catastale non è stata regolarizzata in quanto la giusta collocazione della ringhiera divisoria è già rappresentata nella planimetria catastale in atti. Pertanto, occorre soltanto posizionare la ringhiera in conformità all'attuale planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (*cf. allegato n. 7*).

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



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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo, L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale raggiungibile tramite corpo scala interno e ascensore che conducono al corridoio d'ingresso (sub. 31) ed è composto da: un pranzo-soggiorno di 20,70 mq con angolo cottura dal quale si raggiungono il ripostiglio di 3,90 mq e il disimpegno di 2,15 mq che consente l'accesso al w.c. di 5,85 mq e alla camera di 16,30 mq con balcone di 35,00 mq con ingresso anche dal pranzo-soggiorno.

Per quanto riguarda le finiture: la pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in gres, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni, gli infissi esterni sono in PVC con tapparelle in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.

La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (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		Valore equivalente
		/	Coefficiente	
		potenziale		
Appartamento	Sup. reale lorda	58,35	1,00	58,35
Balcone	Sup. reale lorda	19,30	0,25	4,82
	Sup. reale lorda	77,65		63,17

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con tapparelle materiale: PVC, vetro e plastica
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: boiler non funzionante
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: autonomo non funzionante

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 delle dimensioni, dell'ottimo stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 1.681,75 (cfr. allegato n. 9);

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$63,17 \text{ mq} \times 1.681,75 \text{ €/mq} = \mathbf{106.236,15 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **106.236,15 €**



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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	63,17 mq	106.236,15 €	106.236,15 €

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:

€ 10.623,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

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:

€ 94.112,54

Relazione lotto 002 creata in data 28/01/2026
Codice documento: E080-23-000202-002

Il perito
Ing. Antonino Midiri



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 03

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piani 3-4
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà di immobili in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piani Terzo e Quarto.

L'immobile al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra consistente in un appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale, confina: a Nord con unità immobiliari stessa ditta, a Sud e ad Ovest con corte comune e a Est con unità immobiliare altra ditta ed è composto da: un ingresso, una camera, un w.c., un pranzo-soggiorno con angolo cottura e un balcone.

Costituisce pertinenza di detto immobile un locale di sgombero ubicato al piano quarto confinante: a Nord con corpo scala e unità immobiliare stessa ditta, a Sud e ad Ovest con corte comune e a Est con unità immobiliare altra ditta. Detto locale di sgombero allo stato di fatto si presenta in corso di costruzione.

Il compendio staggito sviluppa una superficie lorda di 322,10 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

Le unità immobiliari al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta sono identificati come segue:

- **foglio 2, particella 3247, sub. 33 (ex subb. 15 e 16)**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, rendita Euro 201,42;

- **foglio 2, particella 3247, sub. 17**, categoria F/3;

intestati a:

- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegato n. 2*).

NOTA:

- L'immobile come sopra identificato è stato originato dalla soppressione degli immobili identificati al foglio 2, particella 3247, subalterni 15 e 16;
- Il corridoio di ingresso identificato al foglio 2, particella 3247, sub. 31 è BCNC ai subb. 32, 33 e 34.

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

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 03:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili facenti parte del Lotto 03 erano occupati dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore: CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.** con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, il bilocale ubicato al piano terzo allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, stante che, nel predetto progetto autorizzato si prevedevano due unità immobiliari indipendenti ma di fatto, ne venivano realizzate tre anch'esse indipendenti mediante la realizzazione del corridoio d'ingresso (sub. 31) comune agli stessi. Si è riscontrata altresì una diversa collocazione delle ringhiere divisorie dei balconi. Tali difformità rinvenute possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne il locale di sgombero soprastante, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità al progetto autorizzato.

Detta difformità può essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria a condizione che gli ambienti mantengano la stessa destinazione d'uso prevista in progetto.

4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti (sub. 33) non si sono riscontrate difformità catastali per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni. Si è riscontrato, invece, nel balcone del piano terzo un diverso posizionamento della ringhiera divisoria tra i subb. 33 e 32. Tale difformità catastale non è stata regolarizzata in quanto la giusta collocazione della ringhiera divisoria è già rappresentata nella planimetria catastale in atti. Pertanto, occorre soltanto posizionare la ringhiera in conformità all'attuale planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (cfr. allegato n. 7).

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



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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo.
L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in: un appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale raggiungibile tramite corpo scala interno e ascensore che conducono al corridoio d'ingresso (sub. 31) ed è composto da: un ingresso di 5,55 mq che porta alla camera di 20,30 mq, al w.c. di 6,85 mq e al pranzo-soggiorno di 21 mq con angolo cottura. La camera e il pranzo-soggiorno sono con balcone di 62,40 mq; un locale di sgombero in corso di costruzione suddiviso in diversi ambienti.
Per quanto riguarda le finiture del bilocale: la pavimentazione è in gres porcellanato, i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in gres, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni, gli infissi esterni sono in PVC con tapparelle in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.
La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.
Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (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
Appartamento	Sup. reale lorda	67,30	1,00	67,30
Balcone (superficie fino a 25,00 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balcone (superficie eccedente i 25,00 mq)	Sup. reale lorda	38,35	0,10	3,83
Locale di sgombero in corso di costruz.	Sup. reale lorda	191,45	0,10	19,14
	Sup. reale lorda	322,10		96,52

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con tapparelle materiale: PVC, vetro e plastica
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: caldaia non funzionante
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: autonomo non funzionante



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 delle dimensioni, dell'ottimo stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 1.681,75 (cf: allegato n. 9); si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$96,52 \text{ mq} \times 1.681,75 \text{ €/mq} = \mathbf{162.322,51 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **162.322,51 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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 e Locale di Sgombero	96,52 mq	€ 162.322,51	€ 162.322,51

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:

€ 16.232,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

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:

€ 144.590,26

Relazione lotto 003 creata in data 28/01/2026
 Codice documento: E080-23-000202-003

Il perito
 Ing. Antonino Midiri



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETROLI
 Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MOLONE
 Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 04

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano 3
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo. L'immobile consistente in un appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale posto al Piano Terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con corpo scala e corte comune, fabbricati altra ditta, a Sud con unità immobiliare stessa ditta, a Est con sub. 31 e unità immobiliare stessa ditta e ad Ovest con corte comune ed è composto da: un ingresso, un pranzo-soggiorno con angolo cottura, un w.c., una camera con cabina armadio e un balcone. Detto appartamento sviluppa una superficie lorda di 85,10 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*). L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:
- **foglio 2, particella 3247, sub. 34 (ex subb. 15 e 16)**, categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita Euro 234,99;
intestato a:
- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegato n. 2*).

NOTA:

- L'immobile come sopra identificato è stato originato dalla soppressione degli immobili identificati al foglio 2, particella 3247, subalterni 15 e 16;
- Il corridoio di ingresso identificato al foglio 2, particella 3247, sub. 31 è BCNC ai subb. 32, 33 e 34.

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

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 04:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale a traffico regolare con parcheggi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale: Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Collegamenti pubblici: servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'appartamento staggito era occupato dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore: CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.** con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'immobile allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, stante che, nel predetto progetto autorizzato si prevedevano due unità immobiliari indipendenti ma di fatto, ne venivano realizzate tre anch'esse indipendenti mediante la realizzazione del corridoio d'ingresso (sub. 31) comune agli stessi. Si è riscontrata, altresì, una diversa collocazione delle ringhiere divisorie dei balconi. Tali difformità rinvenute possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti non si sono riscontrate difformità.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (cfr. allegato n. 7).

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

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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo. L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale raggiungibile tramite corpo scala interno e ascensore che conducono al corridoio d'ingresso (sub. 31) ed è composto da: un ingresso di 4,40 mq che conduce alla camera di 14,05 con cabina armadio di 2,40 mq, al w.c. di 5,50 mq e al pranzo-soggiorno di 22,95 mq con angolo cottura. La camera e il pranzo-soggiorno sono con balcone di 24,10 mq.

Per quanto riguarda le finiture: la pavimentazione è in gres, i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in gres, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni, gli infissi esterni sono in PVC con tapparelle in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.

La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (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	Coefficiente	Valore equivalente
		/ potenziale		
Appartamento	Sup. reale lorda	58,90	1,00	58,90
Balcone	Sup. reale lorda	26,20	0,25	6,55
	Sup. reale lorda	85,10		65,45

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con tapparelle materiale: PVC, vetro e plastica
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: caldaia non funzionante
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: autonomo non funzionante



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 delle dimensioni, dell'ottimo stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 1.681,75 (cfr. allegato n. 9); si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$65,45 \text{ mq} \times 1.681,75 \text{ €/mq} = \mathbf{110.070,54 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **110.070,54 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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	65,45 mq	€ 110.070,54	€ 110.070,54

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:

€ 11.007,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

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:

€ 97.563,49

Relazione lotto 004 creata in data 28/01/2026
Codice documento: E080-23-000202-004

Il perito
Ing. Antonino Midiri



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETROLO
Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MOLONÈ
Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI



TRIBUNALE DI MESSINA

II[^] CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 05

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano T
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano Terra.
L'immobile consistente in un locale deposito posto al Piano Terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con la pubblica Via, a Sud e ad Est con unità immobiliari stessa ditta e ad Ovest con corpo scala e corte comune ed è composto da un unico vano con annesso servizio igienico con anti w.c.
Detto locale deposito sviluppa una superficie lorda di 74,95 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).
L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:
- **foglio 2, particella 3247, sub. 29 (oggi sub. 40)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 67 mq, superficie catastale 74 mq, rendita Euro 148,79;
intestato a:
- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegati nn. 2-10*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura

L'immobile è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 c.3 d.lgs. n. 192/2005.

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 05:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale a traffico regolare con parcheggi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale: Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Collegamenti pubblici: servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile staggito era occupato dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18. Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore: CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.** con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'intero piano terra oggetto della presente procedura, allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) risulta frazionato abusivamente in più unità immobiliari.

In riferimento al Lotto 05, è stata realizzata la chiusura della porta di collegamento con la restante porzione dello stesso piano (lato Sud) mediante pannelli in cartongesso.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sub. 29 è stato frazionato in due subalterni mediante la realizzazione di una parete divisoria. Tale difformità è stata regolarizzata mediante pratica DOCFA di divisione (cfr. allegato n. 10).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (cfr. allegato n. 7).

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

Descrizione Immobile di cui al punto A

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano Terra.
L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un locale ad uso deposito composto da un unico vano principale di 60,70 mq con annesso servizio igienico di 3,20 mq con anti w.c. di 3,10 mq accessibile direttamente dal vano principale. L'ambiente presenta pianta regolare con altezza interna di 4,00 m.
Le finiture interne sono di tipo ordinario, con pavimentazione in cotto; pareti in parte rivestite con piastrelle ed in parte tinteggiate con pittura per interni così come i soffitti; il servizio igienico con pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica; gli infissi esterni in alluminio, quelli interni in legno. Il locale è dotato di aerazione naturale tramite apertura verso l'esterno.
La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.
Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (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 Deposito	Sup. reale lorda	74,95	1,00	74,95
	Sup. reale lorda	74,95		74,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: saracinesca materiale: alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: legno
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto e ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta scorrevole
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: boiler non funzionante
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: assente



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 delle dimensioni, dello stato di conservazione da ristrutturare e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 327,49 (cfr. allegato n. 9); si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$74,95 \text{ mq} \times 327,49 \text{ €/mq} = \mathbf{24.545,37 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **24.545,37 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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 Deposito	74,95 mq	€ 24.545,37	€ 24.545,37

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:

€ 2.454,53

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

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:

€ 20.590,84

Relazione lotto 005 creata in data 28/01/2026
 Codice documento: E080-23-000202-005

Il perito
 Ing. Antonino Midiri



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETERLINI
 Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MOLONE
 Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 06

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano T
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano Terra.
L'immobile consistente in un'unità immobiliare a destinazione ufficio e in un locale deposito posti al Piano Terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confinano: a Nord con corte comune, a Sud e ad Est con unità immobiliari altra ditta e ad Ovest con unità immobiliari stessa ditta.
L'unità immobiliare a destinazione ufficio è composta da: un corridoio, un w.c. con anti w.c., una segreteria, uno spogliatoio, una sala attesa, un ulteriore corridoio, mentre, il locale deposito consiste in un unico vano con un ripostiglio.
Nell'insieme, detti immobili sviluppano una superficie lorda di 137,25 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 Rometta sono identificati come segue:
- **foglio 2, particella 3247, sub. 27**, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita Euro 1.045,83;
- **foglio 2, particella 3247, sub. 28**, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, superficie catastale 60 mq, rendita Euro 124,36;
intestati a:
- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegato n. 2*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura

L'unità immobiliare a destinazione ufficio (*cf. allegato n. 11*).

Il deposito (sub. 28) è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 c.3 d.lgs. n. 192/2005.

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 05:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili staggiti erano occupati dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore: CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.** con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento. Dall'accesso atti effettuato non si rinveniva alcuna pratica edilizia, pertanto, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

L'immobile allo stato di fatto ha le caratteristiche per essere adibito ad ufficio.

4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti non si sono riscontrate difformità.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili oggetto di procedura non fanno parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (cfr. allegato n. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano Terra.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un'unità immobiliare a destinazione ufficio e in un locale deposito aventi ingresso in comune. L'unità immobiliare a destinazione ufficio è composta da: un corridoio di 15,20 mq che permette l'accesso al w.c. di 2,65 mq con anti w.c. di 1,50 mq e alla segreteria di 13,10 mq tramite la quale si giunge al disimpegno di 4,15 mq che permette di passare allo spogliatoio di 12,40 mq e alla sala di attesa di 15,90 mq, mentre, il locale deposito è costituito da un unico vano di 54,30 mq con un piccolo ripostiglio di 1,90 mq.

Per quanto riguarda le finiture dell'unità immobiliare a destinazione ufficio: la pavimentazione in cotto, le pareti e i soffitti tinteggiati con pittura per interni, il servizio igienico con le pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2 m, gli infissi interni sono mancanti, quelli esterni in alluminio; per quanto riguarda il locale deposito: la pavimentazione in cotto, le pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte tinteggiate con pittura per interni così come i soffitti, l'infisso esterno in alluminio.

L'altezza interna è di 4,00 m.

La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (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
Ufficio	Sup. reale lorda	77,85	1,00	77,85
Locale deposito	Sup. reale lorda	59,40	0,30	17,82
	Sup. reale lorda	137,25		95,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: saracinesca e porta con maniglia anti panico materiale: alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: assenti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto e ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: assente
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: assente



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 delle dimensioni, del buono stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 1.044,21 (cfr. allegato n. 9); si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$95,67 \text{ mq} \times 1.044,21 \text{ €/mq} = \mathbf{99.899,57 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **99.899,57 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Ufficio e Locale Deposito	95,67 mq	€ 99.899,57	€ 99.899,57

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:

€ 9.989,95

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:

€ 89.909,62

Relazione lotto 006 creata in data 28/01/2026
Codice documento: E080-23-000202-006

Il perito
Ing. Antonino Midiri



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETROLI
Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MOLONÈ
Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI



TRIBUNALE DI MESSINA

II[^] CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 07

*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*



**Bene in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano T
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terra. L'immobile consistente in un locale deposito e un garage posti al Piano Terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con unità immobiliare stessa ditta e corpo scala, a Sud con unità immobiliari altra ditta, a Est con unità immobiliare stessa ditta e ad Ovest con corte comune e sono rispettivamente composti ognuno da un unico vano e un servizio igienico con anti w.c.
Detti immobili nell'insieme sviluppano una superficie lorda di 102,60 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).
L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:
- **foglio 2, particella 3247, sub. 29 (oggi sub. 41)**, categoria C/2, classe 4, consistenza 49 mq, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 129,06;
- **foglio 2, particella 3247, sub. 30**, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, superficie catastale 47 mq, rendita Euro 113,26;
intestati a:
- [REDACTED] proprietà 100/100
(*cf. allegati nn. 2-10*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura

L'immobile è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 c.3 d.lgs. n. 192/2005.

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 07:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale a traffico regolare con parcheggi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale: Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Collegamenti pubblici: servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili staggiti erano occupati dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 25651/4471 del 03/08/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2010 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 2878/1802

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A. : 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 265.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 530.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 3247, subb. 14 e 18.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3545 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

Ipoteca Volontaria nn. 31745/4661 del 26/10/2011 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2011 in Notaio Pierangela Pitrone da Messina, rep. n. 3305/2138

- **A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, P. I.V.A.: 05754690963;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 85.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 170.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 33247, subb. 14 e 18 come specificato nella certificazione ipotecaria e catastale ex-lege 302/98 in atti.

Risulta annotamento a margine eseguito in data 01/10/2019 al n. 3546 relativo ad accordo di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento mutuo.

NOTA: da ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta che le suddette iscrizioni gravano su tutti i subalterni pignorati ricadenti nella particella 3247 del foglio 2 (cfr. allegato n. 3).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore: CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.** con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;

- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'intero piano terra oggetto della presente procedura, allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) risulta frazionato abusivamente in più unità immobiliari.

In riferimento al Lotto 07, sono state realizzate la chiusura della porta di collegamento con la restante porzione dello stesso piano (lato Nord) e la parete divisoria lato Est mediante pannelli in cartongesso.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.



4.3.2. Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sub. 29 è stato frazionato in due subalterni mediante la realizzazione di una parete divisoria. Tale difformità è stata regolarizzata mediante pratica DOCFA di divisione (cfr. allegato n. 10).

Il subalterno 30 è conforme catastalmente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] il terreno (censito al foglio 2, particella 24) sul quale è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili individuati nel N.C.E.U. del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 3247, subb. 14-15-16-17-18-27-28-29 e 30 è pervenuto (in ragione di 430/1000), per averlo ricevuto in donazione, unitamente ai fratelli [REDACTED] (questi in ragione di 285/1000 ciascuno), da potere della madre [REDACTED] con atto di donazione – divisione ricevuto in data 28/08/1991 dal Notaio Salvatore Alioto da Rometta, rep. n. 23954, trascritto a Messina in data 25/09/1991 ai nn. 25087/21167 e per esserli attribuiti in proprietà esclusiva con il medesimo atto, trascritto in data 25/09/1991 ai nn. 25088/21168 (cfr. allegato n. 7).

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



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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terra.
L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un locale ad uso deposito e in un garage entrambi raggiungibili dalla corte con ingresso comune ed in diretto collegamento. La porzione di immobile ad uso locale deposito ha una superficie di 44,55 mq, mentre, quella a garage una superficie di 43,30 mq. Sulla porzione ad uso deposito insiste un servizio igienico di 2,65 mq con anti w.c. di 2,65.
Gli immobili presentano pianta regolare con altezza interna di 4,00 m.
Le finiture interne sono di tipo ordinario, con pavimentazione in cotto; pareti in parte rivestite con piastrelle ed in parte tinteggiate con pittura per interni così come i soffitti; il servizio igienico con pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica; gli infissi esterni in alluminio, quelli interni mancanti. L'immobile è dotato di aerazione naturale tramite aperture verso l'esterno.
La facciata esterna dell'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.
Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed Ex-novo (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 deposito e Garage	Sup. reale lorda	102,60	1,00	102,60
	Sup. reale lorda	102,60		102,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a unica anta a battente con grata in ferro e saracinesca materiale: alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: assente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto e ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: assente
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: assente



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 delle dimensioni, del buono stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 401,64 (cfr. allegato n. 9); si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$102,60 \text{ mq} \times 401,64 \text{ €/mq} = \mathbf{41.208,26 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **41.208,26 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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 Deposito e Garage	102,60 mq	€ 41.208,26	€ 41.208,26

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:

€ 4.120,82

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.500,00

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:

€ 35.587,44

Relazione lotto 007 creata in data 28/01/2026
 Codice documento: E080-23-000202-007

Il perito
 Ing. Antonino Midiri



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETROZZI
 Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MARIANO
 Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI



TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CURATELA FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S.

contro



N. Gen. Rep. **000202/2023**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 08

*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*



**Bene in Rometta (ME), Viale Del Mare n. 38, Piano T
Lotto 0008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), Via Del Mare n. 38, Piano Terra.

L'immobile consistente in un appartamento per civile abitazione posto al Piano Terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo, confina: a Nord con corte comune, a Sud con unità immobiliare altra ditta, a Est e ad Ovest con corte comune ed è composto da: un ingresso, un corridoio, una cucina, un w.c., due camere e un soggiorno.

Detto appartamento sviluppa una superficie lorda di 141,50 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:

- **foglio 2, particella 718, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 210,71; intestato a:

- [REDACTED] proprietà 1/1
(*cf. allegato n. 2*).

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

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 08:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Rometta (ME), l'immobile ricade in zona "B₀"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Svincolo Autostradale:	Rometta (ME)
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	servizio pubblico extra urbano e treno

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile staggito era occupato dal [REDACTED] 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:

Ipoteca Volontaria nn. 31769/3932 del 06/12/2016 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/12/2016 in Notaio Giuseppina Ricciardo Calderone da Rometta (ME), rep. nn. 996/559

- **A favore:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, Partita I.V.A.: 00884060526;
- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto dell'atto: mutuo di Euro 280.000,00 in anni 10, ipoteca per complessivi Euro 560.000,00 sopra: unità immobiliari censite in catasto al foglio 2, particelle 718, sub. 1 di proprietà del [REDACTED] e su altri beni immobili di proprietà della Società.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare – trascrizione nn. 31888/25161 del 15/11/2023, verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina n. 3622.

- **A favore:** CURATELA DEL FALLIMENTO DI STEFANO S.R.L.S. con sede in Messina, P. I.V.A.: 03324780836;
- **Contro:** [REDACTED]

Oggetto di pignoramento: tutti gli immobili con le quote come specificate in premessa.

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, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per gli immobili in argomento.

Dalla documentazione reperita in seguito ad accesso atti emergeva che allo stato di fatto l'appartamento per civile abitazione risulta essere difforme alla licenza Edilizia n. 4107 del 19/09/1964 (cfr. allegato n. 6).

Le difformità riscontrate possono essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria.

4.3.2. Conformità catastale:

Non avendo rinvenuto presso la banca dati del catasto la planimetria catastale, lo scrivente C.T.U. presentava pratica DOCFA per planimetria mancante (cfr. allegato n. 10).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta (ME) al foglio 2, particella 718, sub. 1 è pervenuto unitamente agli altri aventi diritto, dalla successione legittima in morte del padre [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Milano il 21/10/2000 al n. 575, vol. 295 e trascritta a Messina in data 11/11/2000 ai nn. 24957/20909; il coniuge del de cuius. [REDACTED] ha rinunciato all'eredità relitta dal marito. La proprietà esclusiva dell'immobile di cui sopra è stata attribuita con atto di divisione del 30/11/2006 in Notaio Giovanni Basile da Spadafora (ME), rep. n. 54076, trascritto a Messina il 29/12/2006 ai nn. 54740/30942 (cfr. allegato n. 8).
Risulta trascritta in data 29/11/2016 ai nn. 30947/23815, accettazione tacita dell'eredità come sopra relitta dal [REDACTED]

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



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

Piena proprietà di immobile in Rometta (ME), Via Del Mare n. 38, Piano Terra.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un appartamento per civile abitazione raggiungibile dalla Via Del Mare che conduce alla corte che permette di accedere all'ingresso di 9,95 mq tramite il quale si giunge: al soggiorno di 20,60 mq e al corridoio di 13,05 mq attraverso il quale si accede alle due camere di 21,05 mq e di 17,40 mq, al w.c. di 8,50 mq e alla cucina di 18,80. Sui lati Ovest e Nord e su parte del lato Est si estende una corte comune.

Per quanto riguarda le finiture: la pavimentazione è in gres e marmo, i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni, gli infissi esterni son in legno con tapparelle in plastica, gli infissi interni in legno tamburato.

La facciata esterna dell'intero fabbricato non necessita di interventi di manutenzione.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda ai rilievi fotografico ed ex-novo (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		Valore equivalente
		/	Coefficiente	
		potenziale		
Appartamento	Sup. reale lorda	141,50	1,00	141,50
	Sup. reale lorda	141,50		141,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in Muratura

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con tapparelle materiale: legno, vetro e plastica
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres e marmo
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: assente
<i>Riscaldamento</i>	tipologia: assente



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 delle dimensioni, stato di conservazione da ristrutturare e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di € 971,89 (cfr. allegato n. 9);

si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu = valore unitario

Sc = superficie commerciale

V = valore dell'immobile

Segue che:

$$141,50 \text{ mq} \times 971,89 \text{ €/mq} = \mathbf{137.522,43 \text{ €}}$$

Pertanto, considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà, l'importo complessivo è pari a **137.522,43 €**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), 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	141,50 mq	€ 137.522,43	€ 137.522,43

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:

€ 13.752,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.500,00

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:

€ 121.270,19

Relazione lotto 008 creata in data 28/01/2026
Codice documento: E080-23-000202-008

Il perito
Ing. Antonino Midiri



Giudice d'Esecuzione: Dott. PAOLO PETROLO
Custode Giudiziario: Avv. MARIAGRAZIA MOLONÈ
Consulente: Ing. ANTONINO MIDIRI