

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni

Ufficio Esecuzione Immobiliare

(
Cus

**-RELAZIONE INTEGRATIVA-
VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CANONI
IN FUNZIONE DELLA VERIFICA GIUDIZIALE RILEVANTE
AI SENSI DELL'ART. 2923 C.C.**



Premessa e Incarico:

La sottoscritta

S. Scavuzzo

_____, già nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, procede alla redazione della presente relazione integrativa secondo quanto disposto dall'ordinanza del Sig. Giudice in data 07/05/2026 e più precisamente con la richiesta di esprimere parere in merito alla "verifica di congruità dei canoni in funzione della verifica giudiziale rilevante ai sensi dell'art. 2923, c.c."

Identificazione degli Immobili:

- 1) Dati catastali: Foglio 12, Particella 410, Subalterno 6, Rendita Euro 484,18, Cat. A/4, Classe 4, Indirizzo: VIA FRANCESCO CRISPI n. 437 Piano T (in perizia denominato CORPO A);
- 2) Dati catastali: Foglio 12, Particella 410, Subalterno 5, Rendita Euro 56,55, Cat. C/6, Classe 2, Indirizzo: VIA TRENTO n. 22 Piano T (in perizia denominato CORPO B).

Convocazione delle parti preliminare alla redigenda perizia integrativa:

Il sottoscritto _____, ha convocato le parti del procedimento per il giorno 25/05/2026 alle ore 11:00 presso lo studio dell'Avv. Scavuzzo Ugo del Tribunale di Messina – 2° Sezione Civile

(
,
(
_____. Il verbale redatto in tale data, allegato alla presente, si riporta di seguito debitamente dattiloscritto per una migliore intellegibilità.

VERBALE DI CONVOCAZIONI PARTI

Il giorno 25 Maggio 2026 alle ore 11:00, il sottoscritto _____ a, incaricato come C.T.U. dal Giudice Dr. Scavuzzo Ugo del Tribunale di Messina – 2° Sezione Civile nella NRGE 65/2025, dà seguito alla convocazione delle parti, come da decreto del G.E. del 07/05/2026 al fine di esplicitare un incontro propedeutico alle attività che si svolgeranno per dare corso alla verifica di congruità dei canoni in funzione della verifica giudiziale rilevante ai sensi dell'art. 2923 c.c.

"... La verifica della congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. serve a stabilire se un contratto di locazione è opponibile all'aggiudicatario in caso di vendita



forzata. Il contratto è inopponibile qualora il canone pattuito sia "vile", ovvero inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni per cui la Condizione di Congruità è espressa dalla disequazione:

Canone praticato >2/3 x Giusto canone".

Le parti del procedimento sono:

Creditore procedente:

Creditori intervenuti: Agi

Debitori:

con il Sig.

difeso dal

La riunione si svolge presso lo studio dell'Arch. [redacted], nominato custode giudiziario nella procedura NRG 65/2025 i.r. [redacted] [redacted], [redacted]. La convocazione a tale riunione è stata comunicata alle parti dal sottoscrittore CtU a mezzo pec in data 13/05/2026.

Sono presenti: il Sig. Morabito Vincenzo Maria Alberto n.d. di debitore, l'Avv. Carmelo

n.q. d

L

[redacted] costituito [redacted] difensore del Sig. Morabito Vincenzo Maria

inizio alle ore 11:20. L'avvocato Giordano dà inizio alla riunione sottolineando che il CTU ha depositato una relazione di congruità dei canoni senza aver convocato le parti. Il CTU dichiara di aver annullato tale deposito con nota del 13/05/2026 già vista dal G.E.

L'avvocato del sig. Morabito chiede che il CTU voglia rivedere i criteri tecnici posti alla base della valutazione di viltà dei canoni sulla scorta dei dati tecnici oggi forniti e nello specifico Relazione tecnica a firma dell'Arch. [redacted] che si allega, una stima di [redacted], già depositata nel fascicolo telematico dall'Arch. [redacted], la registrazione dei Contratti di Locazione [redacted] di inizio e fine locazione, una planimetria, contratto di locazione [redacted] un certificato di residenza storico del Sig. [redacted] e attestazione dell'A.E. Le parti dichiarano che l'immobile è locato in modo parziale. L'avvocato [redacted] chiede che il canone non sia dichiarato vile in ordine alla documentazione oggi fornita al CTU. Il CTU chiede di avere copia "integrale" di tutti i contratti di locazione. Le



parti dichiarano la disponibilità in tal senso. Il custode giudiziario chiede al Sig.

di dichiarare nel presente verbale se vi siano delle zone dell'appartamento che non sono a sua disposizione/o nella sua disponibilità e/o nell'impossibilità del loro utilizzo ed in quest'ultimo caso di specificarne la motivazione. Si chiede altresì in merito all'allegato planimetrico depositato cosa si intende con l'apposizione dei "retini rossi".

Il Sig. _____ dichiara che la disponibilità dell'immobile è per l'intero e precisa che le parti delineate con "retino rosso" sono quelle, a suo parere, fruibili. Il Sig. _____

dichiara altresì che il resto degli ambienti non sono idonei ad essere utilizzati come abitazioni. A seguito delle dichiarazioni di cui sopra, il Custode/Delegato alla vendita, interdice con effetto immediato le zone non reticolate, dunque non retinate in rosso, diffidando la ditta esecutata _____ per il suo LRPT Sig. _____

_____ da qualsiasi utilizzo. Si riserva di informare di ciò il G.E. a brevissima. L'avvocato _____ nell'interesse dell'Arch. _____ dichiara che sussiste la concreta possibilità che l'Arch. _____ provveda ad integrare il canone di locazione qualora fosse ritenuto in maniera diversa e parametrato alle proprie possibilità economiche. Il Sig. _____

Vincenzo Maria Alberto dichiara di avere residenza in Via Francesco Crispi n° 437 S. Teresa di Riva (ME) e avere domicilio allo stesso indirizzo. Il CTU si riserva di vedere le documentazioni prodotte e di formulare la sua relazione definitiva. Le operazioni peritali di convocazioni parti terminano alle ore 12:40.

Messina li 25/05/2026

)

Richieste espresse dalle parti in sede di Convocazione:

Come evidente nel Verbale sopra riportato, è stata avanzata alla sottoscritta la richiesta di *"Rivedere i criteri tecnici posti alla base della valutazione della viltà dei canoni sulla scorta dei dati tecnici forniti in sede di convocazione"* e nello specifico:

- Nuova relazione a firma del CTP Arch. _____



- Valutazione dell'immobile da parte di Agenzia Immobiliare
- Contratto di Locazione
- Registrazione dei contratti di inizio e fine locazione
- Certificato di Residenza Storico del Sig. I
- Attestazione Agenzia delle Entrate

Si precisa che gli allegati sopra riportati sono allegati al Verbale cui si rimanda.

Elementi emersi in sede di Convocazione delle parti:

Inoltre, durante il medesimo sopralluogo, viene espressa – PER LA PRIMA VOLTA DALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – la condizione per la quale il Sig. _____ dispone dell'immobile per intero (7,5 vani, 139,50 mq netti) MA può fruire solo PARZIALMENTE di esso, dichiarando dunque che alcuni vani non sono idonei a essere utilizzati come abitazioni.

Specificazioni e considerazioni del CTU:

Alla luce di quanto sopra riportato, risulta necessario procedere con le seguenti precisazioni:

- 1) Il sottoscrittore CTU ed il Custode giudiziario e delegato alla vendita, prendono atto solo in sede di convocazione delle parti avvenuta in data 25/05/2026 di tale condizione (della presunta locazione parziale dell'immobile).
- 2) Il sopralluogo del CTU, effettuato in data 09/10/2025, documentava l'immobile nella sua totalità come formalmente riportato nel Verbale di Sopralluogo del Ctu ed in quelli del Custode giudiziario. Non si era raccolta mai alcuna dichiarazione, alcuna interdizione di vani, tant'è che anche la originaria perizia di stima depositata in data 07/04/2026 riguarda l'immobile nella sua interezza e cioè CORPO A (appartamento) 139,50 mq netti e CORPO B (garage/posto auto) 10,00 mq netti. Durante i sopralluoghi effettuati dal CTU e dal Custode, erano anche state visionate le stanze oggi dichiarate non fruibili e lo stesso Sig. Morabito aveva mostrato e dichiarato roba ed affetti di sua proprietà depositati in quelle zone.
- 3) In ordine alle Osservazioni che il CTU ha ricevuto relativamente alla perizia di stima – a cui hanno fatto seguito le dovute Controdeduzioni ed il successivo decreto del G.E. del 07/05/2026, si precisa che in Allegato il CTP _____ aveva allegato e sottoposto all'attenzione del sottoscrittore CTU, una



prima Valutazione sul Valore di Mercato dell'Immobile sempre da parte dell'Agenzia Immobiliare _____ la quale considerava l'immobile nella sua interezza (139,50 mq netti). Oggi la stessa agenzia, presenta una Valutazione sul probabile valore locativo dello stesso immobile, stavolta considerandolo in modo parziale (88,00 mq netti).

- 4) Il CTP presenta una planimetria dell'immobile dove sono evidenziati con un retino rosso i vani dell'appartamento che, solo oggi, il debitore dichiara fruibili. Tale planimetria, priva di Legenda, viene completata dal CTU e dal CTP in sede di convocazione (che viene allegata al Verbale di sopralluogo cui si rimanda).
- 5) Vengono riletti e riesaminati – e di seguito espresse le contraddizioni che si riscontrano – i Contratti di Locazione che interessano gli immobili in questione trasmessi alla scrivente CTU – in formato integrale – solamente in data 28/05/2026 e 29/05/2026 (pec) e nello specifico:

- Contratto di Locazione (TXX25T001682000WE) del 15/01/2025 tra _____ (parte locatrice) ed il Sig. _____ (conduttore) avente come oggetto l'appartamento identificato in perizia di stima dal sottoscrittore CtU come CORPO A. Tale contratto ha scadenza 14/01/2029, tacitamente rinnovabile per ulteriori 4 anni; canone mensile **€ 100,00**;
- Contratto di Locazione (TXX25T001714000GG) del 15/01/2025 tra _____ (parte locatrice) ed il Sig. _____ (conduttore) avente come oggetto il box auto identificato in perizia di stima dal sottoscrittore CtU come CORPO B. Tale contratto ha scadenza 14/01/2031, tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni; canone mensile **€ 20,83**;
- Contratto di Locazione (TXX22T000918000FF) dell'01/02/2022 tra il Sig. _____ (parte locatrice) ed il Sig. _____ (conduttore) avente come oggetto l'appartamento identificato in perizia di stima dal sottoscrittore CtU come CORPO A. Tale contratto ha scadenza 31/01/2026; canone mensile **€ 250,00**. La locazione è terminata il 09/08/2023.

Risulta altresì sostanziale riportare il seguente contratto.

- Contratto di Sub-Locazione totale ad uso abitativo transitorio del 20/01/2025 tra il _____ (parte locatrice) ed il Sig. _____ (conduttore) avente come oggetto l'appartamento identificato in perizia



di stima dal sottoscrittente Ctu come CORPO A. Tale contratto ha scadenza 19/01/2025; canone mensile €. **350,00**. La locazione è terminata poco prima del primo accesso all'immobile del sottoscrittente Ctu, il quale ha trovato l'immobile libero. Non risulta disdetta di tale contratto.

Elementi evidenziati dall'analisi dei Contratti di Locazione gravanti sugli immobili:

- 1) Il contratto di Locazione del 15/01/2025 tra [redacted] (parte locatrice) ed il Sig. [redacted] (conduttore) avente come oggetto l'appartamento (CORPO A) così recita: *" Il locatore e proprietario, concede in locazione per uso civile abitazione al Sig. Morabito Vincenzo Maria Alberto, una porzione dell'immobile sito al piano terra del fabbricato in Santa Teresa di Riva (ME) via FRANCESCO CRISPI N.437, composta di n. 7,5 vani catastali, ammobiliata, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 12 Particella 41, Sub. 6, Cat.A/2 rendita euro: 484,18."*
(in realta, Cat A/4!!!)

Tale porzione di immobile non risulta quantificata, non vi è una determinazione precisa delle superfici locate, nè una rappresentazione grafica delle parti eventualmente interdette e peraltro vengono indicati tutti i vani catastali di cui è composto l'intero appartamento. Un contratto di locazione parziale deve delimitare chiaramente quali stanze siano a uso esclusivo dell'inquilino e quali in comune (es. cucina, bagno).

Il contratto di Locazione del 15/01/2025 tra [redacted] (parte locatrice) ed il Sig. [redacted] (conduttore) avente come oggetto l'appartamento (CORPO A) altresì così recita: *"il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da tale momento custode del medesimo...."*

- 2) Il contratto di Locazione dell' 01/02/2022 tra il Sig. [redacted] (parte locatrice) ed il Sig. [redacted] (conduttore) avente come oggetto l'appartamento CORPO A, riguardava la *"locazione dei locali descritti in premessa situati a piano terra, e cioè unità immobiliare adibita ad uso di civile abitazione, sita in Santa Teresa di Riva (ME) Via Francesco Crispi 437, composta da 7,5 vani più*



accessori, in catasto censita al Foglio di mappa n° 12, Part. 410, Sub.6, Cat A/4, rendita cat. €. 484,18” e così anch'esso recita: “ Il conduttore dichiara di aver visionato i locali oggetto della locazione e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi e difetti, ...” **Nessun riferimento si evince relativamente a locazione parziale dell'immobile, né a possibili zone interdette.**

- 3) Contraddizione canone_Contratto Carracedo: Vi è una sostanziale contraddizione tra canone Morabito e Canone Carracedo (CORPO A). Il Sig. Morabito, amministratore unico della MV S.R.L. e conduttore dell'immobile, paga alla società (canone mensile) **€. 100,00/mese**. Il medesimo Sig. Morabito, in qualità di sublocatore, ha concesso lo stesso immobile al Sig. Carracedo per **€. 350,00/mese** (oltre il triplo). La somma di €. 350,00/mese resta comunque inferiore alla soglia del 2/3 del giusto prezzo OMI.
- 4) Contraddizione canone_Contratto Vinci: E' un ulteriore contratto utilizzato come termine di raffronto, sempre facendo riferimento al CORPO A. Il precedente contratto con Vinci, prevedeva un canone di **€. 250,00/mese**. La somma di €. 250,00/mese resta comunque inferiore alla soglia del 2/3 del giusto prezzo OMI.

Per tutto quanto sopra premesso, il sottoscrittore CTU non ritiene esaustivi i documenti forniti dal debitore in merito alla parziale locazione per le motivazioni di cui sopra, non ritiene trasparente l'esclusione di vani dalla stima dei valori locativi, così come ha fatto l'Agenzia Immobiliare di cui all'allegato, la quale riduce la superficie commerciale netta a 88 mq, senza alcuna comprova se non quella di una planimetria solo adesso fornita ed in nessun contratto mai allegata, pertanto non si procederà ad una stima dell'immobile parzialmente identificato in luogo del complessivo.

Ritiene altresì meritevole di accoglimento, AI SOLI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEI CANONI DI LOCAZIONE ED IN MANIERA CAUTELATIVA, la condizione proposta per la quale determinate porzioni dell'immobile – oggi considerate dalle parti non fruibili, non abitabili – possano in qualche modo incidere su una riduzione percentuale della stima dei canoni di locazione per parziale fatiscenza. Tale percentuale è da applicarsi, nella



misura del 10% in quanto si ritiene che i difetti evidenziati non compromettono l'abitabilità generale seppur causando dei disagi, RIBADENDO CHE LA STESSA SI RIFERISCE ESCLUSIVAMENTE ALLA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

- Ricapitolando, il metodo di stima si conferma essere quello sintetico per comparazione (canone/mq) e farà sempre riferimento ai parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che sono certi, attendibili e che, a tutte le date di stipula dei vari contratti (1° semestre 2022= Contratto _____ i, 1° semestre 2025= _____), nonché alla data della trascrizione del pignoramento relativo alla corrente Procedura esecutiva, sono rimasti sempre INVARIATI.
Il Mercato Immobiliare avrebbe sicuramente rilevato condizioni tali, negli anni, da ridurre e/o aumentare il Valore locativo di mercato del bene.
- Si applicherà una riduzione del 10%

Determinazione dei canoni di locazione:

Facendo riferimento al Contratto di Locazione (TXX25T001682000WE) del 15/01/2025 (locatore)/~~Milordito Vincenzo Maria Milordito~~ (locatario), si allegano le tabelle con i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2025 e così si riporta:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: SANTA TERESA DI RIVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	4,6	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	4,2	6,2	L
Box	NORMALE	500	720	L	4,9	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Per quel che riguarda la determinazione del canone di locazione relativo all'immobile 1 (in perizia denominato CORPO A), e facendo riferimento alla tabella di cui sopra, esso può essere così definito:

Superficie netta commerciale = 139,50 mq

Valore locativo (€/mq x mese) = 6,2

- Canone di locazione relativo all'immobile 1: 139,50 mq x €. 6,2 = €. 864,90
- Riduzione del 10 % in proporzione alla ridotta utilità dell'immobile ed entità gravità dei vizi:
- 10% di €. 864,90 = €. 864,90 - €. 86,49= €. 778,41

Dunque:

Canone di locazione relativo all'immobile 1: €. 778,41

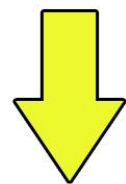


Facendo riferimento al Contratto di Locazione (TXX25T001714000GG) del 15/01/2025
(locatore)/..... (locatario), si allegano le tabelle con i dati dell'Osservatorio
Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2025 e così si riporta:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA
Comune: SANTA TERESA DI RIVA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	4,6	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	4,2	6,2	L
Box	NORMALE	500	720	L	4,9	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Per quel che riguarda la determinazione del canone di locazione relativo all'immobile 2 (in perizia denominato CORPO B), e facendo riferimento alla tabella di cui sopra, esso può essere così definito:

Superficie netta commerciale = 10,00 mq

Valore locativo (€/mq x mese) = 7,3

➤ **Canone di locazione relativo all'immobile 2:** 10,00 mq x €. 7,3 = **€. 73,00**



Facendo riferimento al Contratto di Locazione (TXX22T000918000FF) del 01/02/2022 (locatore)/ (locatario), si allegano le tabelle con i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2022 e così si riporta:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: SANTA TERESA DI RIVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	4,6	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	4,2	6,2	N
Box	NORMALE	500	750	L	4,9	7,3	N

Per quel che riguarda la determinazione del canone di locazione relativo all'immobile 1 (in perizia denominato CORPO A), e facendo riferimento alla tabella di cui sopra, esso può essere così definito:

Superficie netta commerciale = 139,50 mq

Valore locativo (€/mq x mese) = 6,2

- Canone di locazione relativo all'immobile 1: $139,50 \text{ mq} \times € 6,2 = € 864,90$
- Riduzione del 10 % in proporzione alla ridotta utilità dell'immobile ed entità gravità dei vizi:
- $10\% \text{ di } € 864,90 = € 864,90 - € 86,49 = € 778,41$

Dunque:

Canone di locazione relativo all'immobile 1: € 778,41

I VALORI DI LOCAZIONE DI RIFERIMENTO (OMI) ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DI CIASCUN CONTRATTO ESAMINATO NONCHE' ANCHE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CHE FA RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IN CORSO, SONO ESATTAMENTE IDENTICI.
(SEMESTRE 1 ANNO 2022 IN RIFERIMENTO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO “
SEMESTRE 1 ANNO 2025 IN RIFERIMENTO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO
SEMESTRE 1 ANNO 2025 IN RIFERIMENTO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNOR



PERTANTO è possibile determinare un unico giudizio di congruità dei canoni, prendendo dunque come riferimento i seguenti valori, ottenuti a seguito anche della riduzione applicata del 10% al solo CORPO A:

Per il CORPO A: **Giusto Canone di locazione relativo all'immobile : €. 778,41**

Per il CORPO B: **Giusto Canone di locazione relativo all'immobile : €. 73,00**

Sostituendo dunque nella disequazione atta a definire il giusto canone e cioè:

Canone praticato < 2/3 x giusto prezzo (oppure 0,666 x giusto prezzo) avremo:

€. 250,00 < 2/3 x €. 778,41 = €. 518,94 (CORPO A_

€. 100,00 < 2/3 x €. 778,41 = €. 518,94 (CORPO A_

€. 20,83 < 2/3 x €. 73,00 = €. 48,67 (CORPO B_ Cor

€. 350,00 < 2/3 x €. 778,41 = €. 518,94 (CORPO A_

Per quanto sopra il sottoscrittente Ctu ritiene che, considerata la redditività degli immobili nella zona, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni in esame, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, il canone di locazione corrisposto in forza dei suindicati contratti NON è da considerarsi congruo.

Messina, lì 15/06/2026

