

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni

Ufficio Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 65/2025

Giudice Dr. Ugo SCAVUZZO

Custode Giudiziario Avv. Pietro Saija

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

*Tecnico incaricato: Arch. Daniela D'Andrea
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1911
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 02140
C.F. DNDDNL81S70F158A- P.Iva 03179980838
con studio in Messina, Via G. La Farina n° 40, Is. 196 98123
telefono: 0902938500 cellulare: 3926862812 fax: 0902938500
e-mail: dandrea.daniela@virgilio.it;
pec: danieladandrea@archiworldpec.it*

Premessa e Incarico:

La sottoscritta Arch. Daniela D'Andrea, con studio in Messina (ME), Via La Farina n° 40, Is. 3926862812, e-mail dandrea.daniela@virgilio.it; pec danieladandrea@archiworldpec.it) è esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, procede all'integrazione della stessa riportato nell'Ordinanza del Sig. Giudice in data 08/05/2026 e più precisamente con la esprimere parere in merito alla "verifica di congruità dei canoni in funzione della verifica rilevante ai sensi dell'art. 2923, 2 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).

Contratti di Locazione gravanti sugli Immobili:

- a) Contratto di Locazione del 15/01/2025 tra [redacted] (parte locatrice) ed il Sig. [redacted] (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**;
- b) Contratto di Locazione del 15/01/2025 tra [redacted] (parte locatrice) ed il Sig. [redacted] 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**;

Metodo di Stima:

Applicazione del metodo sintetico per comparazione (canone/mq) atto a definire il "giusto prezzo" di mercato alla data di stipula del contratto (1° semestre 2025).

Analisi del Mercato Locativo:

Il sottoscrittore Ctu procede all'individuazione di immobili simili nella stessa zona (benchmark) utilizzando i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e così riporta:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: Rieti/RI

Città: SANTA TERESA DI AGIA

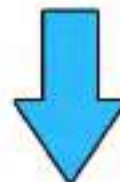
Fascia/zona: Centro/CENTRO URBANO

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni (vill)

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1400	L	6,5	11,5	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 indicata con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quella più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq/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 e di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Box auto ed Autoimmobiliare non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio G/L/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) = 6,5

- Canone di locazione relativo all'immobile 1: 139,50 mq x €. 6,5 = €. 906,75

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA
Comune: SANTA TERESA D'ARMA
Fascia/zone: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: 01
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
Bon.	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 €/mq/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq/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 e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Bon, Petti auto ed Autotrasmissione non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ 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

Per quanto sopra il sottoscrittore 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.

Il C.T.U.

Arch. Daniela D'Andrea





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2025

Giudice: Dott. Ugo Scavuzzo

Custode: Avv. Pietro Sajja

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico incaricato:

Arch. Daniela D'Andrea

CF:DNDDNL81S70F158A

con studio in MESSINA (ME) VIA G. LA FARINA, 40

telefono: 0902938500

email: dandrea.daniela@virgilio.it

PEC: danieladandrea@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Appartamento a SANTA TERESA DI RIVA Via Francesco Crispi 437, della superficie commerciale di **139,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

CORPO A : Abitazione di tipo popolare sita in Via Francesco Crispi n° 437, Santa Teresa di Riva (ME) identificata al N.C.E.U. al Foglio 12, Part. 410, Sub. 6, Cat A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, Piano T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,65 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 410 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro.

Note: Dati derivanti da: Variazione del 03/01/2022 Pratica n° ME0000290 in atti dal 04/01/2022 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n° 62.1/2022).

Indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, n° 437, piano: T.

Intestato a _____ con sede in Firenze (FI), C.F./P.IVA: 05050000400, per la quota dell'intero in piena proprietà, derivante da Atto di Conferimento in società del 28/11/2006 Rep. n° 45328 trascritto il 05/12/2006 ai nn° 51127/28676, in notar Borghi Mauro Sede Nonantola (MO) e successivo Atto in rettifica relativo al valore del conferimento, trascritto il 13/12/2006 ai nn° 52236/29296 da potere del Sig.

nato a _____, C.F.: _____.

Coerenze: Il fabbricato su cui insistono le U.I. oggetto di perizia di stima, confina a Nord con fabbricato altra ditta, a Est con Via Francesco Crispi, a Sud con fabbricato altra ditta e a Ovest con Via Trento.

B. Box singolo a SANTA TERESA DI RIVA Via Trento, n° 22, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

CORPO B : Box auto sito in Via Trento n° 22, Santa Teresa di Riva (ME) identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, Part. 410, Sub. 5, Cat C/6, consistenza 15 mq, Piano T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 410 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 15 mq, rendita 56,55 Euro.

Note: Dati derivanti da: Variazione del 03/01/2022 Pratica n° ME0000290 in atti dal 04/01/2022 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n° 62.1/2022).

Indirizzo catastale: Via Trento, n° 22, piano: T.

Intestato a: _____, per la quota dell'intero in piena proprietà, derivante da Atto di Conferimento in società del 28/11/2006 Rep. n° 45328 trascritto il 05/12/2006 ai nn° 51127/28676, in notar Borghi Mauro Sede Nonantola (MO) e successivo Atto in rettifica relativo al valore del conferimento, trascritto il 13/12/2006 ai nn° 52236/29296 da potere del Sig.

nato a _____

_____, C.F.: _____ /.

Coerenze: Il fabbricato su cui insistono le U.I. oggetto di perizia di stima, confina a Nord, Est e Sud con fabbricati altra ditta e a Ovest con Via Trento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 piani fuori terra, di cui 0 piani interrati.

Fabbricato costruito in data ante 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

149,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 132.030,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 132.030,00

Data di conclusione della relazione:

31/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'accesso all'immobile è consentito dal Sig. _____, nato a _____ C.F.: _____, n.q. di amministratore unico della società a responsabilità con unico socio "M. _____", nonchè società esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti d'intervento: Agenzia delle Entrate - riscossione - Regione Toscana per la somma complessiva di €. 34.806,76; di cui €. 32.657,87 in prelazione ipotecaria, €. 1.577,16 ed €. 571,73 chirografario tempestivo.

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 della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio Ciappina Claudio da Roccalumera ai nn. 20990/6057 Rep. n° 34180/4546 di repertorio, a favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, C.F.: 04226470823 (domicilio ipotecario eletto: Via Siracusa 1/E), contro .. con sede in Firenze, C.F.: 05650930489, derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 04/05/2007 rep. n° 34180/4546.
Importo ipoteca: €. 200.000,00.
Importo capitale: €. 100.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a: Quota per l'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 1;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 5;
- Ipoteca **legale**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale Civile di Roma ai nn. 22594/2035 di repertorio, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, C.F.: 03078981200 (domicilio ipotecario eletto Viale G. Matteotti n° 16, Firenze), contro .. , derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n° 602 del 1973) del 16/09/2014, rep. n° 913/4114.
Importo ipoteca: €. 59.416,74.
Importo capitale: €. 29.708,37.
La formalità è riferita solamente a: Quota per l'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 1;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 5.
- Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/02/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 3209/365, rep. n° 374/2016 di repertorio, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA con sede in Ragusa, C.F.: 00026870881 (domicilio ipotecario eletto Via F. Bisazza n° 20 c/o avv. Raimondo Adamo), contro .. con sede in Firenze, C.F.: .. , derivante da decreto ingiuntivo del 02/02/2016.
Importo ipoteca: €. 60.000,00.
Importo capitale: €. 41.433,14.
La formalità è riferita solamente a:

BENI DI 1 per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 1;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 5.

BENI DI 1 per la quota pari a 1/6 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 3;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 4;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 5;
- Negozio e bottega (C1) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 6;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 9;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 11;
- Magazzino e locale deposito (C2) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 452, Sub. 10;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 1651;
- Ente urbano in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 1645; - Ente urbano in Santa Teresa di Riva Fg 10, Part. 1650.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- Pignoramento, stipulato il 19/03/2025 a firma di Unep Tribunale di Messina ai nn. 1023 di repertorio, trascritto il 08/05/2025 ai nn. 11951/9330, a favore di ELROND NPL 2017 SRL con sede in Conegliano (TV), C.F.: 0488073030264, contro MV S.R.L. con sede in Firenze, C.F.: 05650930489, derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 19/03/2025 Unep Tribunale di Messina. La formalità è riferita solamente a: Quota per l'intero in piena proprietà di :
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 5;
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 6.
- Pignoramento, trascritto il 11/11/2020 ai nn. 27920/19238, Rep. n° 352, a favore di ELROND NPL 2017 SRL con sede in Conegliano (TV), C.F.: 0488073030264, contro MV S.R.L. con sede in Firenze, C.F.: 05650930489, derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 03/02/2020 Tribunale di Messina. La formalità è riferita solamente a: Quota per l'intero in piena proprietà di :
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 5;

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Santa Teresa di Riva Fg 12, Part. 410, Sub. 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

MV S.R.L. con sede in Firenze, c.f. 05650930489 per la quota di intera proprietà, in forza di Atto di Conferimento in società del 28/11/2006, con atto stipulato il 28/11/2006 a firma di Notaio Dott. Borghi Mauro di Nonantola (MO) ai nn. Rep. n° 45328 di repertorio, trascritto il 05/12/2006 ai nn. 51127/28676 (*).

(*) Successivo atto in rettifica relativo valore del conferimento, trascritto il 13/12/2006 Al nn° 52236/29296 da potere del Sig. _____ nato a _____

6.2. Precedenti proprietari:

_____ nato a _____ C.F.: _____
_____ per la quota di intera proprietà, in forza di Atto di donazione accettata, con atto stipulato il 26/04/1964 a firma di Notaio Dott. Lombardo Giuseppe da Santa Teresa di Riva, trascritto il 08/06/1964 ai nn. 11001/10075. (Atto di donazione accettata del 26/04/1964 in Notaio Dott. Lombardo Giuseppe da Santa Teresa di Riva, trascritto in data 08/06/1964 ai nn°11001/10075 da potere di _____ nata a Santa Teresa di Riva il 13/12/1883).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: (Vedi Allegati "Atti d'Ufficio Comune_1, Atti da Ctu NRG 63/2020, Atti d'Ufficio Comune_2)

1) In ordine alla Richiesta atti d'ufficio formulata dal sottoscrittore Ctu Arch. D. D'Andrea, inoltrata all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Santa Teresa di Riva con Prot. n° 0022150/2025 del 18/09/2025, si è estrapolato quanto segue:

- **Concessione edilizia in sanatoria n° 488 del 10/12/2003;**
- Domanda di Sanatoria Prot. n° 11212/262 del 30/09/1986;
- Stralcio Titolo di proprietà;
- Visure catastali;
- Fascicolo C.E. n° 488_Concondo Edilizio ditta: Morabito Vincenzo Maria Alberto, oggi Giordano Emanuela (**ricollegata a domanda di Sanatoria Prot. n° 11212/262 del 30/09/1986**);
- C.I.S. Prot. n° 14976 del 23/09/2003 per il “Progetto in sanatoria ai sensi della legge reg. n° 37 del 10/08/85 e L. n° 47 del 28/02/85 relativo ad un appartamento per civile abitazione sito in Via Trento n° 20, del Comune di Santa Teresa di Riva”;
- Elaborati grafici_Stato originario: piante, sezioni e prospetti;
- Elaborati grafici_Stato di fatto: piante, sezioni e prospetti;
- Relazione tecnica;
- Procedimento di diniego;
- Integrazioni documentazione Prot. n° 14976 del 23/09/2003;
- Modello 45/85-R Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n° 47 Prot. n° 11212 del 30/09/1986;
- Richiesta integrazione documentazione del 28/05/1997;
- Determinazione oblazione (22/05/1997);
- Diffida per integrazione atti Prot. n° 14884 del 07/12/1995;
- Richiesta integrazione documentazione Prot. n° 2067 del 28/07/1987;
- Perizia asseverata del 06/03/1996 e Dichiaraz. Stato dei lavori.

2) In ordine all'esame della precedente CTU, si è estrapolato quanto segue:

- C.E. n°6, prot. 4982 del 23/05/1977 relativa alla Domanda di Concessione edilizia presentata da _____ in data 10/07/1976 n° prot. 4982 per “l'esecuzione di un balcone nella casa sita in Via F. Crispi n° 389 Santa Teresa di Riva (ME) e progetto di variante per l'esecuzione delle opere esterne di finitura nel prospetto principale della casa di civile abitazione in Santa Teresa di Riva, Via Francesco Crispi 389, di proprietà dei Sigg. _____ e _____”;

- Pianta balcone;
- Particolare costruttivo;
- Prospetto;
- Sezione A-A';
- Relazione tecnica.
- Genio Civile Prot. n° 24651 del 02/07/1954: Progetto di trasformazione e sopraelevazione della casa a p.t. sita in S. Teresa di Riva Via F. Crispi n° 391 di proprietà della ditta Morabito Vincenzo fu Carmelo;
- Relazione tecnica per il Progetto di Trasformazione ed ampliamento della casa sita in S. Teresa di Riva Via F. Crispi n° 391 di proprietà della ditta Morabito Vincenzo.

3) In ordine all'esame della precedente CTU, si è inoltrata all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Santa Teresa di Riva seconda Richiesta atti assunta con prot. n° 6037 in data 09/03/2026 e si è estrapolato quanto segue:

- Nota Prot. n° 6343 dell'11/03/2026
- Titolo di proprietà;
- Modello 45/85-R Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n° 47 Prot. n° 11212 del 30/09/1986.

7.1. Pratiche edilizie:

- Modello 45/85-R Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n° 47 **N. Prot. n° 11212/262 del 30/09/1986.** Domanda originaria (anno 1986)
- Concessione edilizia **N. prot. 4982 del 23/05/1977**, intestata a **.....**, per lavori di "esecuzione di un balcone nella casa sita in Via F. Crispi n° 389 Santa Teresa di Riva (ME) e progetto di variante per l'esecuzione de, presentata il 10/07/1976
- Concessione edilizia in sanatoria **N. 488 del 10/12/2003**

7.2. Situazione urbanistica:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- **8.1. Conformità edilizia:** Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Santa Teresa di Riva (ME) in seguito a richiesta di accesso atti, NON è stato rinvenuto alcun

documento relativo al progetto dei beni pignorati. Risulta la C.E. in sanatoria n° 488 del 10/12/2003 che si ricollega alla Domanda di Sanatoria originaria Prot. n° 11212/262 del 30/09/1986. **L'immobile è ante 1967.**

8.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

Descrizione della zona

I beni (CORPO A e CORPO B) sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista. I più importanti centri limitrofi sono Furci Siculo (ME): Comune confinante a nord, importante centro balneare e residenziale; Sant'Alessio Siculo (ME): Comune confinante a sud, noto per la sua spiaggia e il promontorio con il castello; Savoca (ME): Comune collinare confinante. Il traffico nella zona è scorrevole; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: Palazzi storici, Chiesa della Madonna delle Grazie, Chiesa di Nostra Signora del Rosario, Chiesa di San Niccolò di Bari e il Castello Normanno.

Servizi

scuola per l'infanzia - al di sopra della media

municipio - eccellente

farmacie - eccellente

supermercato - eccellente

ospedale - al di sotto della media

campo da calcio - eccellente

palestra - al di sotto della media

Collegamenti

Autostrada - distante Svincolo autostradale, 2 min in auto, 2,0 km.

Ferrovia - distante 8 min, 150 m.

Qualità e rating interno immobile:

esposizione: al di sotto della media

panoramicità: mediocre

stato di manutenzione: scarso

luminosità: scarso

qualità degli impianti: nella media

qualità dei servizi: scarso

Descrizione dettagliata:

CORPO A : Abitazione di tipo popolare sita in Via Francesco Crispi n° 437, Santa Teresa di Riva (ME) identificata al N.C.E.U. al Foglio 12, Part. 410, Sub. 6, Cat A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, Piano T.

L'immobile di cui alla redigenda perizia di stima è sito in Santa Teresa di Riva (ME) Via Francesco Crispi n° 437 ed è ubicato al piano terra di un fabbricato autonomo a tre elev. f.t.

E' un appartamento a destinazione residenziale e sviluppa una superficie totale lorda di 143,60 mq circa ed ha un'altezza utile interna di 3,65 m. L'accesso avviene da Via F. Crispi.

L'ingresso di 7,82 mq circa, è unito ad un corridoio che si estende planimetricamente in direzione Est/Ovest e smista i vari vani. Sulla destra, un muretto basso (h= 1,00 m) e una porzione di muratura centrale, dividono il corridoio dal soggiorno/pranzo open space. Esso misura 27 mq circa. Tale S/P è intonacato al civile con pittura del tipo "Ducotone" colore bianco. Il soffitto è bianco. Le finestre sono in legno con scuri. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato di forma ottagonale a motivi simil-mosaico.

Specularmente il S/P, sul fronte Sud, si snodano planimetricamente due stanze contigue tra loro e collegate a mezzo di un varco. La prima porzione di tale ambito è una camera di passaggio munita di porta in legno colore grigio. Il pavimento, in questo ambito, è in marmette colore grigio antracite di dimens. 5x5 cm e graniglia di dimens. 20x20 cm. Il vano ad esso collegato, risulta non accessibile alle corrette operazioni di rilievo per via di innumerevole materiale accatastato al suo interno. Esso risulta comunque intonacato al civile e pavimentato con pavimento in marmette a spezzoni colore grigio di dimens. 30 x 30 cm.

Proseguendo planimetricamente in senso longitudinale, un fulcro centrale/disimpegno di circa 12 mq pavimentato con marmette di l=5 cm, disimpegna una serie di altri vani. Sulla destra, una prima camera di 9,14 mq circa presenta un pavimento ottagonale come quello dell'ingresso, il tetto presenta delle cornici decorative in gesso. Una finestra in alluminio e vetro con tapparella affaccia sul disimpegno/fulcro centrale. In soluzione di continuità si snoda (fronte Nord/Ovest) un locale wc di 7,76 mq circa. Esso presenta una greca al soffitto; è pavimentato con piastrelle colore avorio/marrone di dimens. 20 x 20 cm, rivestimento altro 2,00 mt in piastrelle di ceramica di dimens. 10 x 20 cm a motivo floreale di colore arancione/bianco. I sanitari sono in ceramica color avorio, porta in legno colore marrone, finestra in alluminio e vetro.

Specularmente a tali ultimi due vani descritti, alla sinistra del disimpegno/fulcro centrale si snoda la cucina di 9,00 mq circa, pavimentata con piastrelle in ceramica di dimens. 15 x 15 cm di colore verde a motivo a bollicine. L'altezza del rivestimento della cucina è di 2,00 mt. Esso, dislocato su tutte le pareti, è in piastrelle di ceramica colorata di dimens. 10 x 10 cm

colore arancione/verde. Il resto della cucina è intonacata e pitturata colore bianco. Le porte sono in legno tamburato colore grigio-perla con vetri e bugne. Segue un vano Disimpegno/Ripostiglio di dimens. 5,42 mq circa.

Frontalmente, e verso il fronte Ovest, il fulcro disimpegno centrale termina in un cortile interno di circa 4,90 mq a mezzo di una vetrata in alluminio e vetro. Su tale corte, insiste una scala che conduce all'appartamento del piano superiore, il quale ha comunque accesso autonomo indipendente, e che presumibilmente in tempi passati, quando l'immobile era unico metteva in comunicazione il piano primo col piano terra per esigenze familiari. Il sottoscala, dà accesso a un angusto locale deposito e a un piccolo bagno che riversano in cattive condizioni d'uso e manutenzione.

Classe Energetica: E

[98,8460 KWh/m²/anno]

Certificazione APE proforma – non è possibile depositare l'APE presso il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica – Regione Sicilia.(*)

(*) L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato, ha lo scopo di rendere quanto più possibile completa la presente relazione di stima, determinando la classe energetica dell'immobile in oggetto in funzione delle normative vigenti. Esso, però, non può essere depositato presso il "Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica – Regione Sicilia", in quanto privo di libretto di impianto.

Il libretto di impianto obbligatorio per tutti gli "impianti di climatizzazione invernale /o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione" ai sensi del Decreto del MISE 10 febbraio 2014, costituisce, infatti, un allegato obbligatorio APE secondo quanto previsto dall'Art. 6 comma 5 del D.lgs 192/05 e s.m.i.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento	139,00	x 100 % =	139,00
Corte interna	5,00	x 10 % =	0,50
Totale:	144,00		139,50

Valutazione:

Definizioni:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

Osservazioni del mercato immobiliare:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Francesco Crispi n° 437, Santa Teresa di Riva (ME)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: €.140.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili. Pertanto, la stima sintetico-comparativa risulta essere la più idonea. Nello specifico, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dello stadio delle rifiniture e della loro completezza.

Per quanto riguarda il CORPO A, il valore più probabile dell' immobile così composto, si può ricondurre dunque a: €. 1.000,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari consultata ha tenuto conto di:

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

Tabella dei Dati

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	140.000,00
Consistenza	139,50	140,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	1.000,00

Tabella dei Prezzi Marginali

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.000,00

Tabella di Valutazione

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	140.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-500,00
Prezzo corretto	139.500,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	139.500,00
Divergenza:	0,00%<%

Fattori che influenzano LA VALUTAZIONE:

- **Qualità delle finiture e stato di manutenzione/ conservazione dell'immobile.**

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale: 139,50x1.000,00=**139.500,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore (10%):

descrizione	importo
	-
	13.950,00

Riepilogo valori corpo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 125.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 125.550,00

Descrizione dettagliata:

CORPO B : Box auto sito in Via Trento n° 22, Santa Teresa di Riva (ME) identificata al N.C.E.U. al Foglio 12, Part. 410, Sub. 5, Cat C/6, consistenza 15 mq, Piano T.

L'immobile di cui al Corpo B è un box auto posto al piano terra di un fabbricato a tre elev. f.t. con accesso da Via Trento n° 22. Esso sviluppa una superficie netta di circa 20,40 mq. L'altezza utile interna è di 2,85 m. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne ed il solaio di copertura non sono intonacati. La saracinesca è in metallo ad apertura non motorizzata, la soglia è in marmo. La facciata esterna è intonacata al civile. Si rileva la presenza di contatori relativi a impianto elettrico e idrico (presenza di lavatrice). Il Sig. Morabito, in sede di sopralluogo, dichiara che tali contatori servono anche altri immobili non oggetto di pignoramento. Una porta dà accesso a un corridoio (corpo scala d'accesso al piano superiore), il quale ha anche accesso da Via Trento, e che conduce all'immobile posto al piano superiore, altra ditta e non oggetto di perizia estimativa.

Classe Energetica: E

[231,77 KWh/m²/anno]

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Box auto	20,00	x 50 %	= 10,00
Totale:	20,00		10,00

Valutazione:

Definizioni:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

Osservazioni del mercato immobiliare:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Garage/Box auto

Indirizzo: Via Trento n° 22, 98028 Santa Teresa di Riva - Messina (ME).

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: €. 7.200,00 pari a 720,00 Euro/mq

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili. Pertanto, la stima sintetico-comparativa risulta essere la più idonea. Nello specifico, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dello stadio delle rifiniture e della loro completezza.

Per quanto riguarda il CORPO B, il valore più probabile dell'immobile così composto si può ricondurre a: €. 720,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari consultata ha tenuto conto di:

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 (box)

Destinazione: Residenziale

Tabella dei Dati

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	7.200,00
Consistenza	10,00	10,00
Data [mesi]	0	5,00
Prezzo unitario	-	720,00

Tabella dei Prezzi Marginali

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	720,00

Tabella di Valutazione

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	7.200,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00

Prezzo corretto	7.200,00
------------------------	-----------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.200,00**

Divergenza: 0,00%<%

Fattori che influenzano LA VALUTAZIONE:

- **Qualità delle finiture e stato di manutenzione/ conservazione dell'immobile.**

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale: 10,00x720,00=**7.200,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore (10%):

descrizione	importo
	-720,00

Riepilogo valori corpo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 6.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 6.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Teresa di Riva (ME), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare

Dichiarazione di conformità agli Standard Internazionali di Valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Valore di Mercato (OMV):

Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,50	0,00	125.550,00	125.550,00
B	box singolo	10,00	0,00	6.480,00	6.480,00
				132.030,00	132.030,00
				€	€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 132.030,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.030,00**

data 01/04/2026

Il tecnico incaricato
Daniela D'Andrea



RELAZIONE FOTOGRAFICA

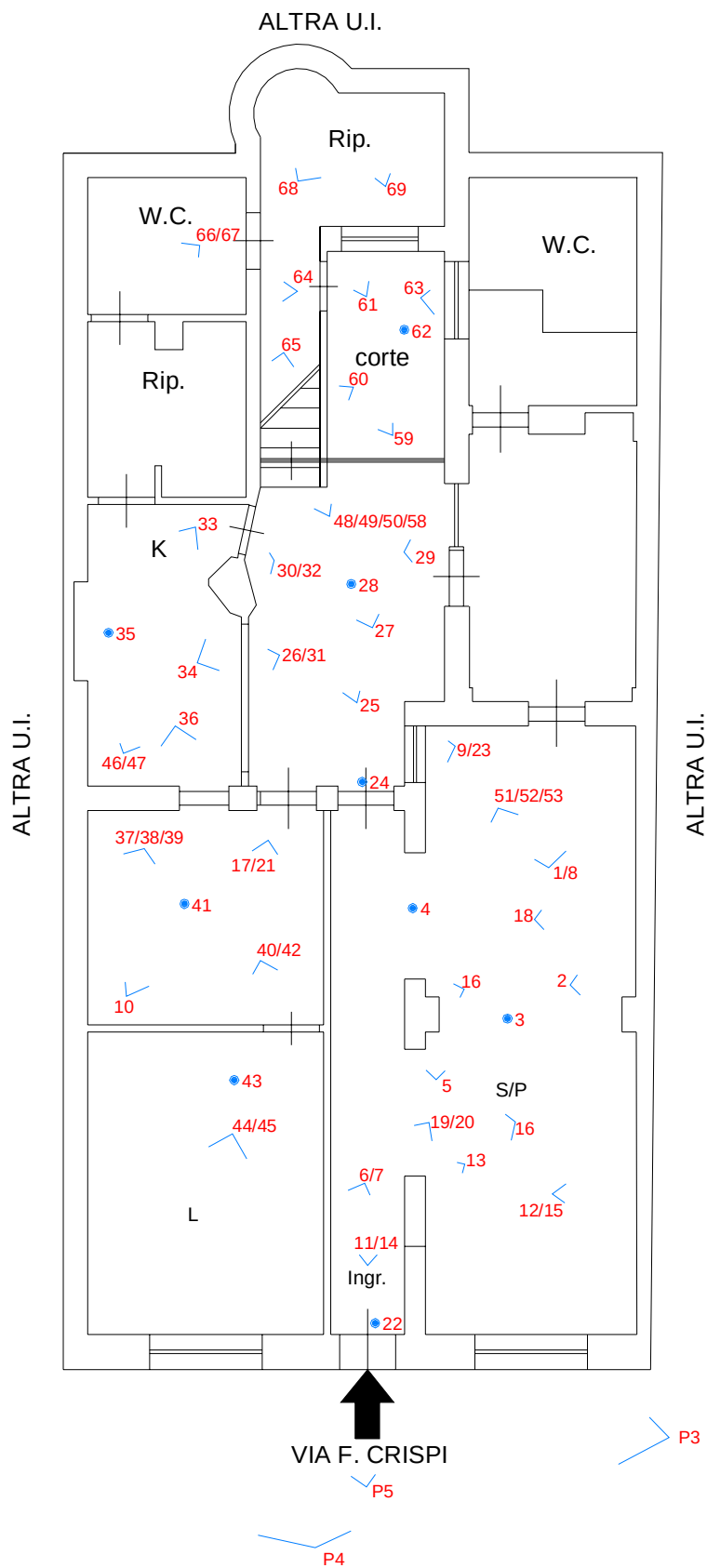
Il consulente tecnico

Arch. Daniela D'Andrea



RELAZIONE FOTOGRAFICA_CONI OTTICI

PIANTA PIANO TERRA (Fg. 12, Part. 410, Sub.6)



Scala 1:100

RELAZIONE FOTOGRAFICA_CONI OTTICI

PIANTA PIANO TERRA (Fg. 12, Part. 410, Sub.5)

