Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

.

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

MIRENDA FRANCESCO
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. 000225/19

Giudice Dott.ssa M.C. D'Angelo

AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zucchero n.4

Cellulare: 320/9737855

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Tribunale di Messina

R.G. n. 225/2019 – **Mirenda Francesco** contro [redacted]

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Gli immobili pignorati sono situati in un complesso residenziale [redacted], scala "C") costituito da tre corpi di fabbrica, sito nel comune di Messina, contrada Cianciolo, villaggio Zafferia.

In particolare si tratta di:

- un appartamento per civile abitazione che si sviluppa su un unico livello: piano primo;
- una quota (1/8) della terrazza di copertura;
- una quota (1/8) del portico a piano terra.

Appartamento

L'accesso all'unità abitativa pignorata è situato all'interno del vano scala condominiale. Tale immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camerette, bagno, wc e un disimpegno centrale che separa tutti gli ambienti. Inoltre vi sono annessi quattro balconi, di cui uno angolare prospiciente il soggiorno e una delle due camerette. Gli altri tre balconi sono, rispettivamente, uno nell'altra cameretta e altri due nella cucina, di cui quello più piccolo è stato chiuso con infissi scorrevoli in alluminio e vetro che sono stati collocati sopra i due parapetti.

Confina a sud-est con strada condominiale principale; a nord-ovest con strada condominiale secondaria; a nord-est con altra ditta e corpo scala; a sud-ovest con altra ditta.

L'unità abitativa, posta al piano primo di un fabbricato dotato di ascensore, ha un'altezza di interpiano di 2,70 m e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135.3 (sup. commerciale 121 mq).

Le condizioni generali dell'immobile si possono ritenere discrete.

La pavimentazione, uguale in tutti gli ambienti, compresa la cucina, è in ceramica, con la sola eccezione dei due servizi dove, pur essendo in ceramica, è di diversa tipologia. I rivestimenti della cucina e dei servizi sono anch'essi in ceramica. La pavimentazione dei balconi è composta da mattonelle in monocottura. In tutti gli ambienti la tinteggiatura è in ducotone. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio.

L'unità abitativa non è dotata di impianto termico. L'impianto elettrico è conforme alle vigenti normative.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Messina:

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

Foglio 151, particella 1661, sub. 3, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 123 mq (escluse aree scoperte 115 mq), rendita catastale euro 302,13. Intestato a:

- [redacted], diritto di proprietà per l'area;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria.

Lastrico solare

La terrazza di copertura è pavimentata e dotata di ingresso indipendente sito al piano quinto; è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore (con cui è possibile arrivare fino al quarto piano).

Lungo il perimetro del lastrico solare è presente un parapetto in c.a. alto circa 1 m; sono installate, inoltre, diverse antenne televisive.

L'immobile sviluppa una superficie di 260 mq. Lo stato di manutenzione della terrazza è abbastanza buono.

Fra gli allegati della presente relazione vi è la planimetria (redatta dalla sottoscritta) e la documentazione fotografica completa.

Al N.C.E.U. di Messina non risulta presente la planimetria dell'immobile pignorato; quest'ultimo è identificato come segue:

Foglio 151, particella 1661, sub. 11, categoria F/5, consistenza 260 mq. Intestato a:

- [redacted], diritto di proprietà per l'area (quota 1/1);
- [redacted] diritto di proprietà superficiaria per la quota di 3/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16.

Portico a piano terra

Portico coperto situato al piano terra dello stabile condominiale, caratterizzato da un'altezza utile di 3 metri che garantisce ottima vivibilità, ariosità e luminosità naturale.

Lo spazio è scandito da diversi pilastri strutturali disposti a passo regolare, che

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

definiscono il camminamento e sostengono le campate superiori.

Il piano di calpestio si presenta interamente pavimentato con finiture da esterno antiscivolo, resistenti agli agenti atmosferici e all'usura.

L'immobile funge da filtro architettonico e camminamento coperto tra le pertinenze esterne (strada, posti auto) e gli accessi ai vani scala e agli androni del condominio.

Infine, nel portico sono presenti due locali tecnici non rappresentati nella planimetria catastale: il futuro aggiudicatario dovrà sanare tale irregolarità sia dal punto di vista edilizio che catastale.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Fra gli allegati della presente relazione vi è la planimetria catastale e la documentazione fotografica completa.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Messina:

Foglio 151, particella 1661, sub. 2, zona Cens.2, categoria C/6, classe 7, consistenza 260 mq, superficie catastale 279 mq, rendita catastale euro 483,40. Intestato a:

- [redacted], diritto di proprietà per l'area (quota 1/1);
- [redacted] diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/8;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16;
- [redacted], diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/16.

Superficie commerciale degli immobili:

La superficie degli immobili è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il rilievo in loco.

Considerato che l'incidenza:

- delle superfici scoperte pertinenziali (balconi) è pari al 25%;
- delle logge e dei porticati è pari al 35%;
- delle superfici scoperte pertinenziali e lastrici solari è pari al 20%,

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

del valore di mercato dell'unità abitativa, è stata ricavata la consistenza commerciale del compendio pignorato:

Destinazione	**Parametro**	**Valore reale/ potenziale**	**Coefficiente incidenza**	**Coefficiente quota possesso**	**Valore equivalente**
Appartamento	Sup. reale lorda	114.89	1.00	1.00	114.89
Balcone coperto	Sup. reale lorda	5.11	0.35	1.00	1.79
Balconi scoperti	Sup. reale lorda	15.36	0.25	1.00	3.84
Porticato a PT	Sup. reale lorda	278	0.35	0.125	**12.16**
Lastrico solare	Sup. reale lorda	260	0.20	0.125	**6.5**
			Sup. comm.		**139.18**

Superficie commerciale totale: 139.18 mq

2. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

Nell'appartamento è presente una chiusura del balcone mediante struttura precaria in alluminio anodizzato e vetro. Tale opera è stata realizzata senza autorizzazione comunale.

La chiusura di un balcone/terrazzo mediante strutture precarie si può regolarizzare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, presentando una CILA in sanatoria al Comune e pagando un'oblazione di €50/mq. Pertanto, nel caso in esame:

€50/mq x 4,03 mq = **€ 201,5** (oneri comunali)

Inoltre le spese professionali per la presentazione della pratica ammontano a circa **€500**.

Spese totali per la regolarizzazione dell'abuso urbanistico: **€ 701,5.**

Per quanto concerne le difformità catastali, è possibile uniformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (e alla concessione edilizia in sanatoria n°83/2008) mediante la presentazione di una pratica DOCFA e il pagamento di un tributo di €70,00.

Le spese totali per la regolarizzazione catastale dell'unità abitativa, considerate anche le

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

competenze tecnico/professionali per la presentazione della DOCFA, ammontano ad **€500**.

Complessivamente le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità abitativa ammontano ad **€1201,5**.

Per quanto concerne le irregolarità edilizie e catastali del porticato a piano terra, dovute alla presenza di due locali tecnici realizzati in assenza di autorizzazioni, è necessario presentare al Comune una SCIA in sanatoria e pagare un'oblazione di importo pari o superiore a €1000 (con esattezza viene definito dai tecnici comunali). Successivamente si dovrà regolarizzare anche la planimetria catastale mediante una pratica DOCFA.

Complessivamente le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale del portico a piano terra ammontano a circa **€4000.**

3. STIMA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL LOTTO

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la definizione del valore di mercato all'attualità relativo al diritto di superficie degli immobili facenti parte di un edificio sito a Messina, contrada Cianciolo, villaggio Zafferia, a destinazione residenziale costruito nel 1994, con ultimazione dei lavori nel 2006. Tale diritto di superficie è stato costituito nel 1991, con atto a rogito del Notaio Parisi, e ha durata di 99 anni con decorrenza dal 17 settembre 2001: data dell'atto di espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune di Messina (data a partire dalla quale la convenzione del 1991 produce effetti reali).

Il diritto di superficie viene normalmente quantificato attraverso la formula di seguito riportata, ossia considerando i possibili redditi ritraibili dall'immobile oggetto di tale diritto, negli anni di durata residua dello stesso.

$$Vdir_sup = \frac{R}{r}\frac{(q^n - 1)}{q^n}$$

Dove:

R = reddito annuo netto ritraibile dall'immobile;

r = saggio di attualizzazione;

q = 1+r;

n = durata residua del diritto di superficie (74,1 anni nel caso in esame).

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

Al fine di determinare la redditività dell'immobile sono state considerate adeguatamente le caratteristiche del complesso, la destinazione, l'ubicazione, lo stato di finitura, nonché la consistenza in termini di superficie commerciale.

Si evidenzia inoltre che sono state verificate le risultanze di indagini di mercato in relazione alla normale redditività degli immobili, con riferimento alla destinazione urbanistica degli stessi e confrontate con i valori forniti dall'OMI per il II semestre 2025 nella zona D5.

All'esito delle indagini esperite, si ritiene che l'unità abitativa possa consentire una redditività media mensile di € 400,00, a cui bisogna sottrarre i costi della cedolare secca (21%) e delle spese condominiale (€730 annui).

Il reddito annuo netto dell'immobile ammonta pertanto a:

R= € 3062

Per ricavare il valore del saggio di attualizzazione è necessario conoscere il valore di mercato dell'immobile in termini di piena proprietà. Quest'ultimo rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe vendendo la piena proprietà su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie allo stato attuale, cioè riferendosi all'anno in corso.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativo, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che nella zona in cui ricade il bene in oggetto, per appartamenti dalla medesima tipologia e dallo stato conservativo normale, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta è pari a €/mq 1100,00.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale di 139.18 mq, il valore di mercato è di €153 098.

Il saggio di attualizzazione nel caso specifico è pari al rapporto fra il reddito dell'immobile e il suo valore di mercato, pertanto:

$$r \quad \frac{€3062}{€153098} \quad 0{,}02$$

$$q \quad r+1 \quad 1{,}02$$

A questo punto è possibile valutare il valore della proprietà superficiaria, considerata

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

una durata residua del diritto di superficie n pari a 74,1 anni, mediante la formula della pagina precedente:

$$Vdir_sup = \frac{R}{r}\frac{(q^n - 1)}{q^n}$$

$$Vdir_{sup} \quad \frac{€3062}{0,02}\frac{(1,02^{74,1} \quad 1)}{1,02^{74,1}} \quad € \, 117\,805$$

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione complessiva della proprietà superficiaria degli immobili pignorati alla data odierna è di **€117 805.**

4.1. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€11 780,5**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (dettagliatamente valutate nei paragrafi precedenti):	**€5201,5**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

4.2. Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore della proprietà superficiaria dell'immobile del Lotto alla data odierna al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e degli adeguamenti e correzioni della stima:

€ 100 823,00

L'eventuale cessione dell'immobile potrà avvenire in regime di esenzione dell'I.V.A., conformemente a quanto previsto nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver espletato l'incarico affidatole e resta a disposizione del Magistrato per tutti i chiarimenti che riterrà necessari ai fini dello svolgimento del procedimento.

Messina, 23/07/2026

Il C.T.U.

Ing. Vera De Salvo

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali degli immobili identificati con i sub.2 e sub.11;
- Planimetria catastale immobile sub.2;
- Planimetria immobile sub.11;
- Verbale delle operazioni peritali effettuate in data 13/07/2026.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

.

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

MIRENDA FRANCESCO
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. 000225/19

Giudice Dott.ssa M.C. D'Angelo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zucchero n.4

Cellulare: 320/9737855

email: veradesalvo@gmail.com
pec: veradesalvo@pec.it

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7



Foto n.01 – Balcone della cucina chiuso con strutture precarie



Foto n.02 – Balcone della cucina chiuso con strutture precarie

Documentazione Fotografica

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7



Foto n.03 – Bagno privo delle tramezzature rappresentate nella planimetria catastale



Foto n.04 – Finestra non raffigurata nella planimetria catastale

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7



Foto n.05 – Lastrico solare



Foto n.06 – Lastrico solare

Documentazione Fotografica

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026



Foto n.07 – Portico a piano terra



Foto n.08 – Portico a piano terra

Documentazione Fotografica

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Dati della richiesta	**Comune di MESSINA (Codice:F158)**
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 151 Particella: 1661 Sub.: 2**

INTESTATI

1	[redacted] sede in MESSINA (ME)	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
2	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
3	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
4	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
5	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
6	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8 in regime di separazione dei beni
7	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
8	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
9	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
10	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1T) Proprieta' per l'area

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**151**	**1661**	**2**	**2**		**C/6**	**7**	**260 m²**	**Totale: 279 m²**	**Euro 483,40**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Indirizzo	CONTRADA CIANCIOLO n SNC Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Foglio 151 - Particella 1661

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**151**	**1661**	**2**	**2**		**C/6**	**7**	**260 m²**		**Euro 483,40**	COSTITUZIONE del 30/05/2005 Pratica n. ME0098366 in atti dal 30/05/2005 COSTITUZIONE (n. 2060.1/2005)

Indirizzo	CONTRADA CIANCIOLO n SNC Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Foglio 151 - Particella 1661

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/04/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	1S) Proprieta' superficiaria 1/8
2	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/04/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 695 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7023.2/2021 Reparto PI di MESSINA in atti dal 09/04/2021		

Situazione degli intestati dal 02/04/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/4 fino al 02/04/2021

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/04/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 694 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7022.2/2021 Reparto PI di MESSINA in atti dal 09/04/2021

Situazione degli intestati dal 10/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]*	(1S) Proprieta' superficiaria 3/8 fino al 02/04/2021

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2018 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 25533 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6478.2/2018 Reparto PI di MESSINA in atti dal 12/04/2018

Situazione degli intestati dal 05/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8 in regime di separazione dei beni
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/2 fino al 10/04/2018

DATI DERIVANTI DA	Atto del 05/04/2018 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 25517 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6398.2/2018 Reparto PI di MESSINA in atti dal 11/04/2018

Situazione degli intestati dal 09/05/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8

DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/05/2017 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 24628 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9563.2/2017 Reparto PI di MESSINA in atti dal 23/05/2017

Situazione degli intestati dal 25/07/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 09/05/2017
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/07/2016 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15239.2/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 29/07/2016

Situazione degli intestati dal 08/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 5/8 fino al 05/04/2018

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/01/2016 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23301 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 1590.2/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 27/01/2016

Situazione degli intestati dal 08/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted] ino al 25/07/2016
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 25/07/2016
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]1S) Proprieta' superficiaria 3/4 fino al 08/01/2016

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/01/2016 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23301 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 1589.2/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 27/01/2016

Situazione degli intestati dal 27/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 7/8 fino al 08/01/2016

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/02/2015 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 22530 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 4142.2/2015 Reparto PI di MESSINA in atti dal 10/03/2015

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Situazione degli intestati dal 30/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] in MESSINA (ME)	[redacted]	[redacted] (1S) Proprieta' superficiaria 100/100 fino al 27/02/2015
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/05/2005 Pratica n. ME0098366 in atti dal 30/05/2005 COSTITUZIONE (n. 2060.1/2005)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2026 Ora: 18.37.42 Segue

Visura n.: T363760 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Dati della richiesta	**Comune di MESSINA (Codice:F158)**
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 151 Particella: 1661 Sub.: 11**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]*	(1S) Proprieta' superficiaria 3/8
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
4	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8 in regime di separazione dei beni
5	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
6	[redacted]	[redacted]*	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
7	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
8	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
9	[redacted]	[redacted]	(1T) Proprieta' per l'area

Unità immobiliare dal 30/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**151**	**1661**	**11**			**F/5**		**260 m²**			COSTITUZIONE del 30/05/2005 Pratica n. ME0098366 in atti dal 30/05/2005 COSTITUZIONE (n. 2060.1/2005)

Indirizzo	CONTRADA CIANCIOLO n SNC Piano 5				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Foglio 151 - Particella 1661

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 3/8
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2018 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 25533 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6478.2/2018 Reparto PI di MESSINA in atti dal 12/04/2018

Situazione degli intestati dal 05/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8 in regime di separazione dei beni
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/2 fino al 10/04/2018

DATI DERIVANTI DA	Atto del 05/04/2018 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 25517 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 6398.2/2018 Reparto PI di MESSINA in atti dal 11/04/2018

Situazione degli intestati dal 09/05/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8

DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/05/2017 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 24628 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9563.2/2017 Reparto PI di MESSINA in atti dal 23/05/2017

Situazione degli intestati dal 25/07/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 09/05/2017
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 09/05/2017

DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/07/2016 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15239.2/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 29/07/2016

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Situazione degli intestati dal 08/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/8
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 5/8 fino al 05/04/2018

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/01/2016 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23301 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 1590.2/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 27/01/2016

Situazione degli intestati dal 08/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted] *	(1S) Proprieta' superficiaria 3/4 fino al 08/01/2016

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/01/2016 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23301 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 1589.2/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 27/01/2016

Situazione degli intestati dal 27/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/16 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 7/8 fino al 08/01/2016

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/02/2015 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 22530 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 4142.2/2015 Reparto PI di MESSINA in atti dal 10/03/2015

Situazione degli intestati dal 30/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1T) Proprieta' per l'area
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 100/100 fino al 27/02/2015

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/05/2005 Pratica n. ME0098366 in atti dal 30/05/2005 COSTITUZIONE (n. 2060.1/2005)

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Ist. n. 20 dep. 23/07/2026

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0098366del 30/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Contrada Cianciolo Vill. Zafferia civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 151
Particella: 1661
Subalterno: 2

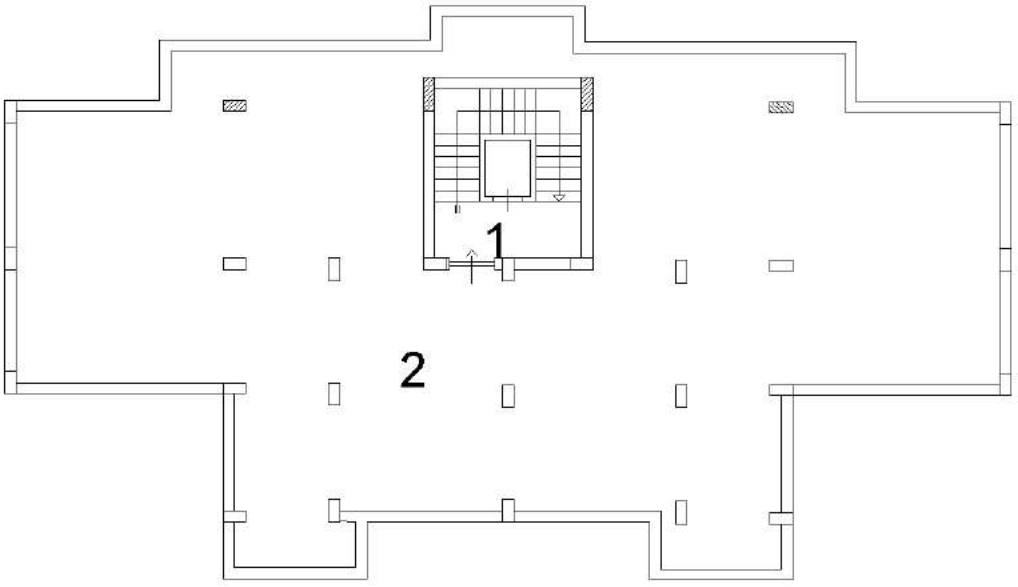
Compilata da:
Parlagreco Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina N. 952

Scheda n. 1 Scala 1:200

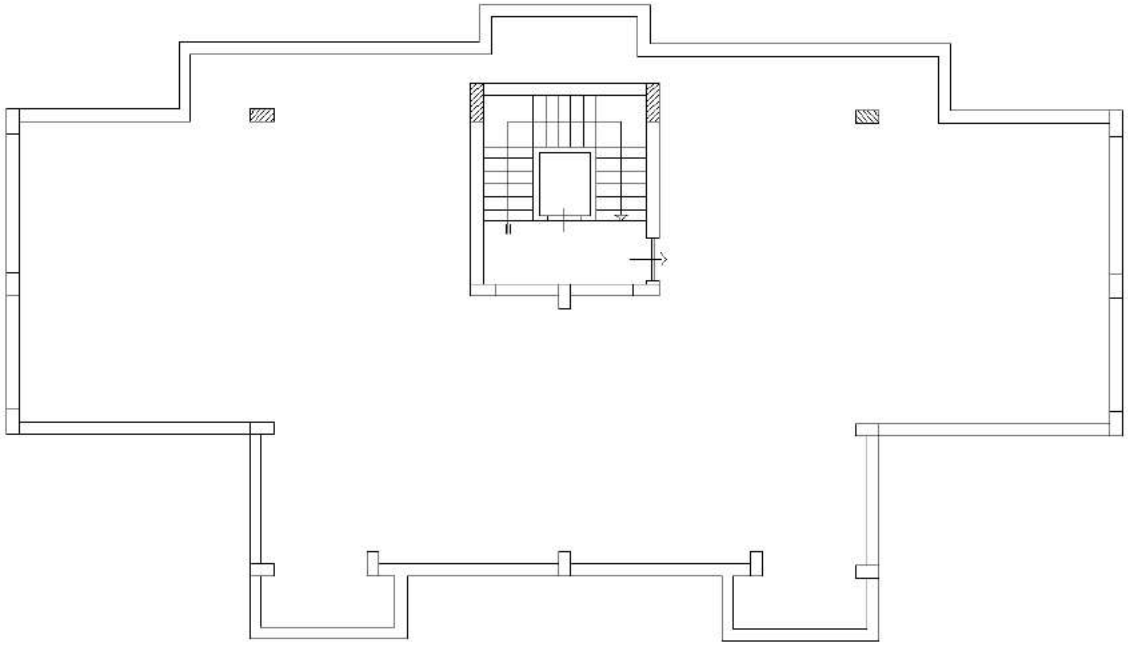
Pianta piano Terra H=3.00



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 151 - Particella 1661 - Subalterno 2 >
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Pianta Lastrico solare
Piano quinto



Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

Tribunale di Messina

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Procedura immobiliare esecutiva pendente innanzi Tribunale di Messina, R.G.E. n. 225/2019 (Dott.ssa M.C. D'Angelo) – Mirenda Francesco (creditore procedente) c/ [redacted] (debitore esecutato)

La sottoscritta dott. Ing. Vera De Salvo, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3340 in qualità di consulente tecnico d'ufficio nominato nella procedura di cui sopra, con la presente dichiara che giorno tredici del mese di luglio dell'anno duemilaventisei, alle ore 9.20 dopo regolare invito, si sono trovati in Messina, contrada Cianciolo, villaggio Zafferia, i signori:

Sig.ra [redacted] in qualità di moglie dell'assegnatario dell'immobile pignorato

Sig. ..... in qualità di.....

Sig. ..... in qualità di.....

Sig. ..... in qualità di.....

Sig. ..... in qualità di.....

Sig. ..... in qualità di.....

Sig. ..... in qualità di.....

Sig. ..... in qualità di.....

.....

.....

.....

Dopo aver dato lettura ai quesiti posti dal Giudice, la sottoscritta si appresta ad effettuare le seguenti operazioni

- rilievo planimetrico degli immobili pignorati (sub.2 e sub.11);

- rilievo fotografico degli immobili pignorati (sub.2 e sub.11);

- verifica della regolarità catastale degli immobili pignorati (sub.2 e sub.11);

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7

.....

.....

.....

Dichiarazioni dei presenti:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10,20

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Vera De Salvo

[redacted]

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71997cdc5672c717982db9f90d7b16a7